



---

## **B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ Stadt Würselen**

---

### **Umweltbericht**

Datum: 09. Juni 2026

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

**Dipl.-Ing. Guido Beuster**

Freier Landschaftsarchitekt

Im Granterath 74  
41812 Erkelenz  
guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78  
Fax. 02431 / 943 49 53  
www.guido-beuster.de

**Auftraggeber:**

MWM Städtebau Verkehr Entwässerung  
Neuenhofstraße 110

52078 Aachen

**Bearbeitung:**

Guido Beuster

Landschaftsarchitekt

---

Erkelenz, den 09. Juni 2026

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. EINLEITUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>1</b>     |
| a. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1            |
| b. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5            |
| <b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>9</b>     |
| a. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands;<br>voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung<br>Bestand und Entwicklung von Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt<br>Bestand und Entwicklung von Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima<br>Bestand und Entwicklung bezogen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung<br>Bestand und Entwicklung der Kultur- und sonstige Sachgüter<br>Bestand und Entwicklung Erneuerbarer Energien | 9            |
| b. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung<br>Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen biologische Vielfalt<br>Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima<br>Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung<br>Auswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter<br>Auswirkungen auf die Nutzung Erneuerbarer Energien<br>Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien                                   | 19           |
| c. Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 29           |
| d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 35           |
| e. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36           |
| <b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>36</b>    |
| a. Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 36           |
| b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 37           |
| c. Zusammenfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37           |
| d. Verwendete Quellen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 42           |

## **1. EINLEITUNG**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ in Würselen wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die vorrausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

### **a. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Würselen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Alter Bahnhof“ an der Straße Am Alten Bahnhof östlich 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. 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.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung des kulturellen Angebots. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, steigert die Attraktivität des Standorts und wird insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung gerecht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs am östlichen Ortsrand von Würselen, westlich des Willy-Brand-Rings.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rund 0,26 ha und umfasst die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 komplett sowie 42 teilweise in der Flur 34, 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.

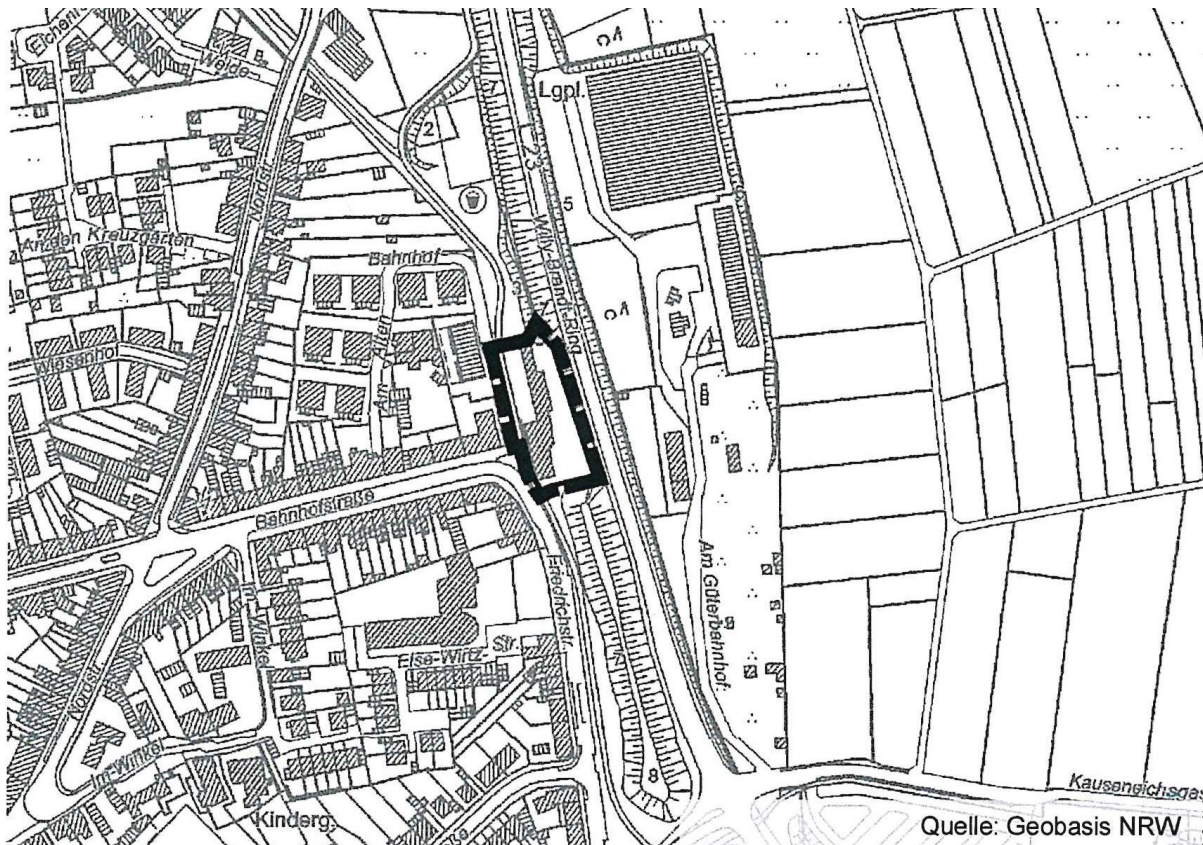


Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ / Quelle: Begründung zum Bebauungsplan

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

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 Zeitpunkt aktuelle Konzept wieder. Da dieses im Bebauungsplan nicht im Detail festgesetzt wird sind Änderungen nicht ausgeschlossen.*

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 Will-Brandt-Ring (L 23) werden zum Großteil erhalten.

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

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.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe planzeichnerisch festgesetzt.

Die unterschiedlichen maximale Gebäudehöhen begründen sich aus der Umgebung. Der südliche Gebäudeteil grenzt an die dicht bebaute Bahnhofstraße mit höher geschossigen Gebäuden und wird deswegen mit einer höheren Gebäudehöhe festgesetzt. Der nördliche Teil des Gebäudes grenzt an eine dichte Gehölzstruktur und an ein eher locker bebautes städtebauliches Gebiet mit max. zwei Vollgeschossen. Daraus begründet sich die geringere Gebäudehöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

Der vorhandene Baumbestand entlang des östlichen Randes des Plangebiets wird weitgehend als Bestandserhalt gesichert und festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur in der dafür vorgesehen Fläche zulässig und wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert. Es soll sichergestellt werden, dass die Freifläche nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut 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. D. h. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

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

**b. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**

**Regionalplan**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (rechtswirksam seit dem 29.10.2025), ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

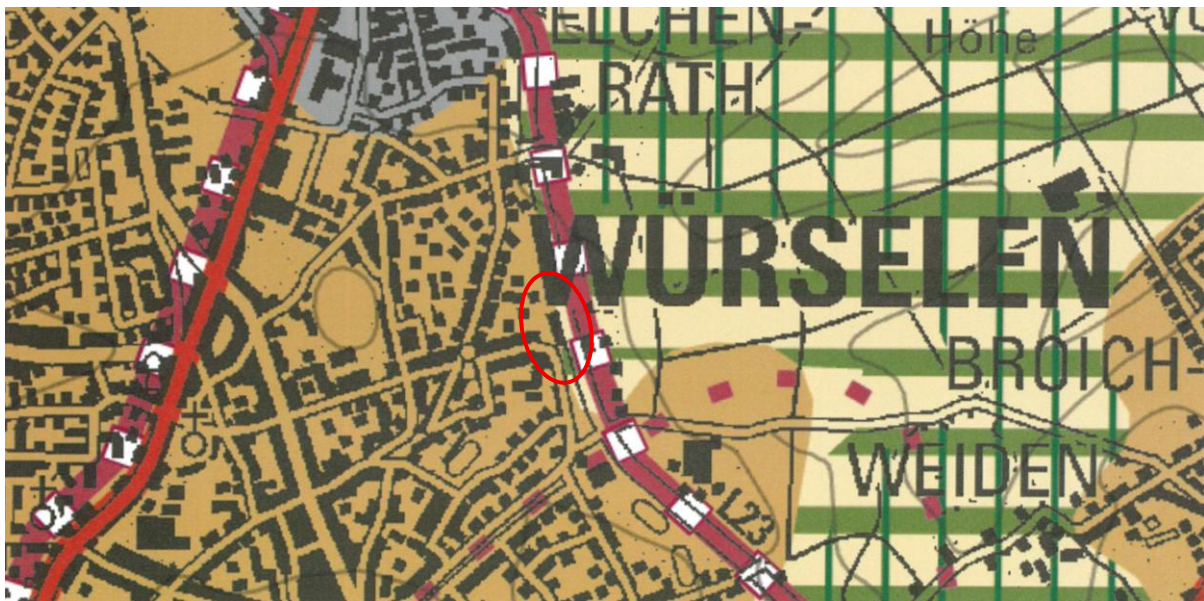


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Stand: 2025

**Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.



Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ der Stadt Würselen, Rechtskraft 1992, Quelle: Begründung Teil A Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“

## Landschaftsplan

Als innerstädtischer Bereich liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen.

## 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.

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### **Eingriffsregelung**

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zu leisten waren.

### **Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)**

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

### **Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)**

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **a. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands; voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Bestand und Entwicklung von Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

## Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Würselen und ist räumlich durch den Gehölzstreifen, der den Willy-Brand-Ring säumt und der westlich angrenzenden Ortslage umschlossen. Das bestehende alte Bahnhofsgebäude stellt eine Vorbelastung dar.

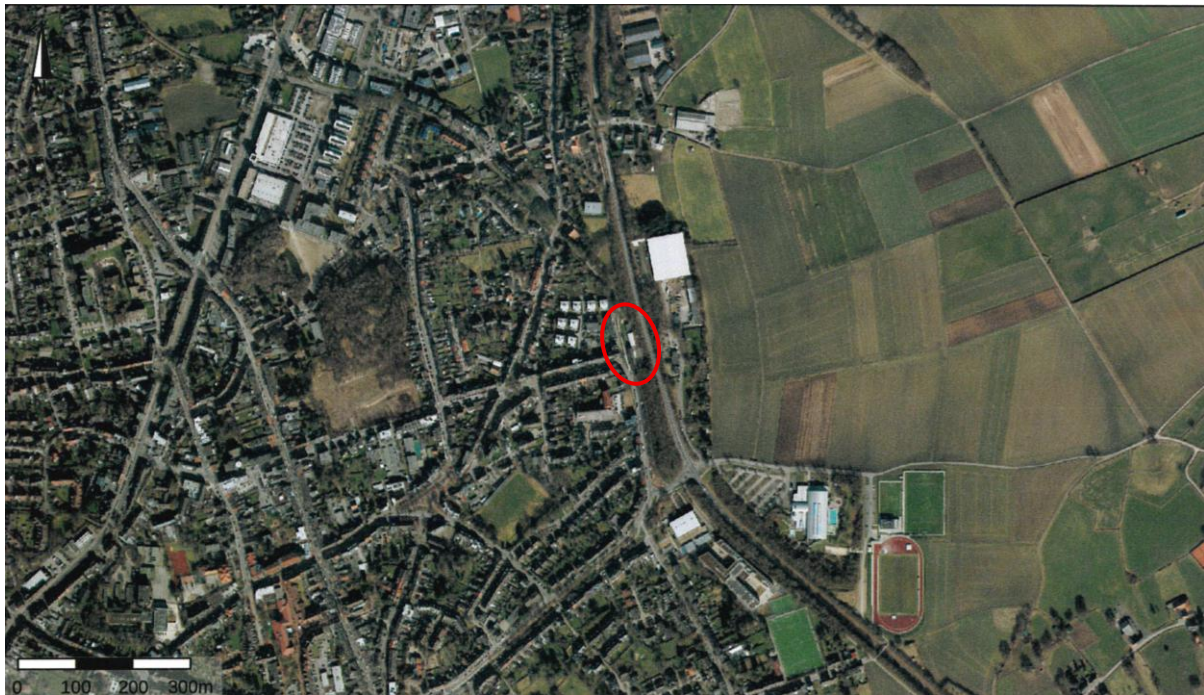


Abb. 5 Kartenausdruck aus [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) / Geobasisdaten des Landes NRW

## Tiere

Gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für den Vorhabenbereich zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Plangebiet und Umfeld (Ortsbegehung im Oktober 2024). Die ergänzte Auswahl planungsrelevanter

Arten im MTB-Quadranten, in dem der Betrachtungsraum liegt, enthält Fledermausarten, 2 weitere Säugetierarten, 26 Vogelarten und zwei Amphibienarten.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten von Fledermäusen und der planungsrelevanten Vogelarten Sperber, Star und Turmfalke führen kann. Die mögliche Betroffenheiten dieser Arten waren daher in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären und zu bewerten.

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 wurde als umsetzbar eingeschätzt, da diese Bereiche laut Plangebietsabgrenzung nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen betroffen sind. Somit war keine vertiefende Betrachtung der Haselmaus in der Stufe II der ASP erforderlich.

Entsprechend dem Ergebnis des Fachbeitrags zur Stufe I der ASP erfolgte eine vertiefende Untersuchung im Hinblick auf Vorkommen von Fledermäusen und der als potenziell betroffen eingestuften planungsrelevanten Vogelarten Sperber, Star und Turmfalke. Zu diesem Zweck erfolgte eine vorhabenbezogene Erfassung dieser Arten im Jahr 2025.

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.

Darüber hinaus wurde die planungsrelevante Vogelart Saatkrähe überfliegend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

## **Pflanzen**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch das bestehende alte Bahnhofsgebäude geprägt. Das Bahnhofsgebäude ist von Rasenflächen (HM51), unbefestigten

Flächen (HY2) und versiegelten Flächen (HY1) umgeben. In den Rasenflächen kommt vereinzelt Ziergesträuch (HM52) vor. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stocken mehrere standorttypische Einzelbäume mit mittlerem Baumholz (BF32) und geringem Baumholz (BF31). Hierbei handelt es sich überwiegend um Hainbuchen. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes stockt ein einzelner lebensraumfremder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz (BF42). Hierbei handelt es sich um eine Tanne. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Teil des Plangebietes, parallel zur Straße Am Alten Bahnhof stockt eine standorttypische Schnitthecke (BD3) aus Liguster.



Foto 1: Plangebiet aus südwestlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 2: Östlicher Rand des Plangebietes aus südlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 3: Nordwestlicher Rand des Plangebietes aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 4: Östlicher Rand des Plangebietes aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)

## Biologische Vielfalt

Aufgrund der anthropogenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Plangebietes ist von einer geringen bis mäßigen biologischen Vielfalt auszugehen.

## Bestand und Entwicklung von Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

### Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,26 ha, von der rund 0,15 ha versiegelt oder unbefestigt sind. Die übrigen rund 0,09 ha sind mit Bäumen, Strauchwerk und Rasen begrünt.

## Boden

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet Auftrags Regusol. Hierbei handelt es sich um sandigen Lehm mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer hohen gesättigten Wasserleitfähigkeit. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Die Bodenwertzahl liegt bei 20 - 60 (siehe Abb. 6).

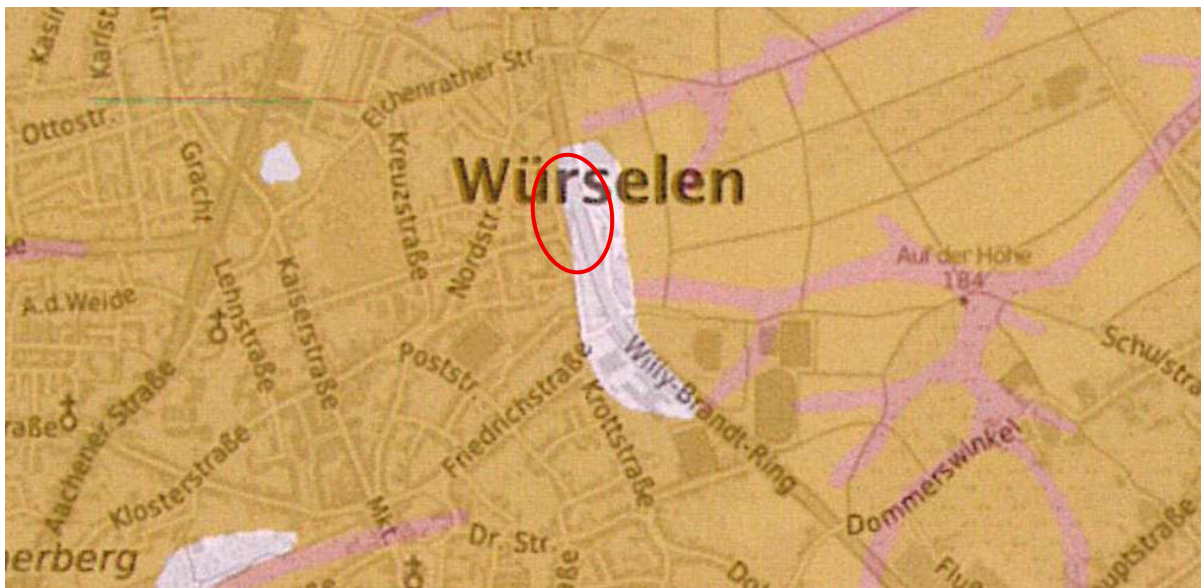


Abb. 6 Auszug aus dem Geoportal NRW, Stand: 12.01.2026

Die Topographie ist relativ flach. Fast das gesamte Plangebiet befindet sich auf ca. 193 m ü. NHN. Lediglich die Böschung in der nordöstlichen Ecke steigt auf ca. 196 m ü. NHN an.

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

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006).

## **Wasser**

Oberflächengewässer bestehen innerhalb des Plangebiets und im direkten Umfeld nicht. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78b 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.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) werden insbesondere für Flächen westlich des Plangebietes Überschwemmungsrisiken durch Starkregen ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst sind entsprechend der Starkregenhinweiskarte bei seltenen Ereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) keine und bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) für westliche Teilbereiche Überflutungen bis maximal 50 cm Wassertiefe zu erwarten.

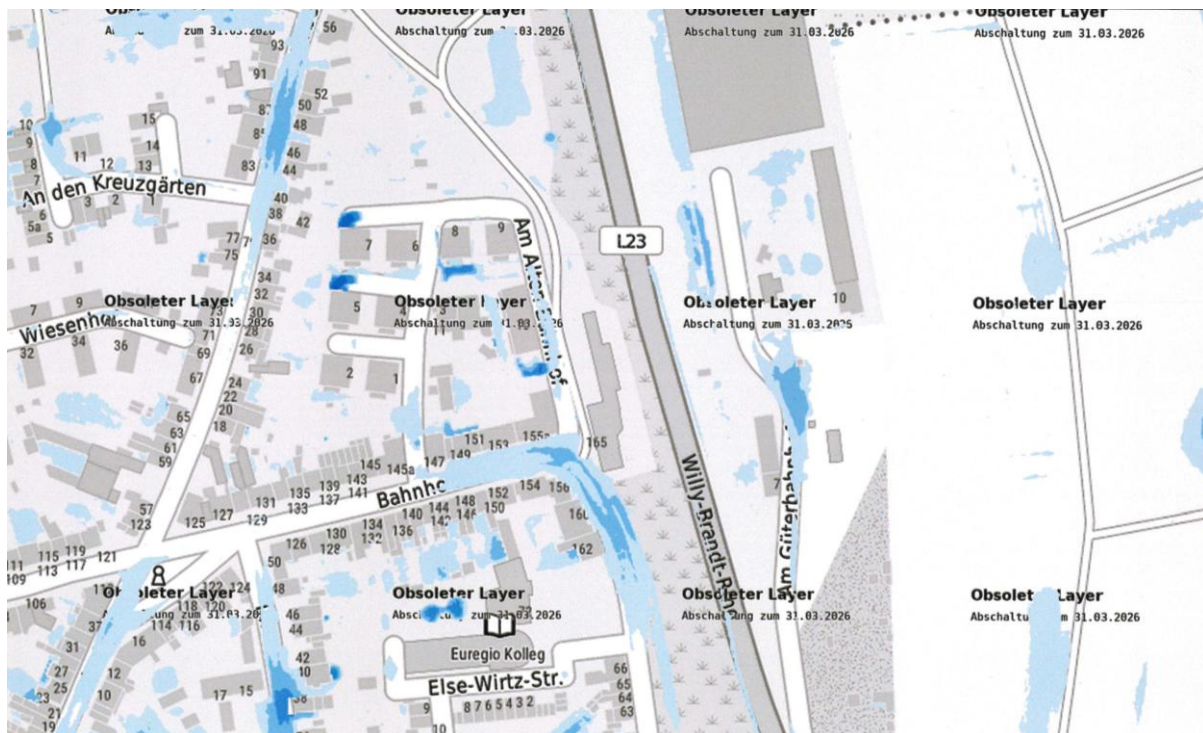


Abb. 7 Starkregenhinweiskarte, seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre), Quelle: Geoportal NRW Januar 2026



Abb. 8 Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h), Quelle: Geoportal NRW Januar 2026

Gemäß den Angaben im Geoportal handelt sich um Böden ohne Grundwasser in der Grundwasserstufe 0.

## **Luft und Klima**

Die Stadt Würselen liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9 und 10°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 750 und 850 mm/Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind dem Klima der Siedlungsrandbereiche zuzuordnen. Es herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind.

Gemäß Stellungnahme der StädteRegion Aachen befindet sich das Gebiet zum Teil innerhalb eines Einzugsgebiets sehr hoher Priorität von Kaltluftleitbahnen überörtlicher Bedeutung (Ausgleichsräume) sowie zum Teil innerhalb eines Kernbereichs einer Kaltluftleitbahn überörtlicher Bedeutung von mittlerer Priorität (von Süd nach Nord verlaufend).

## **Bestand und Entwicklung bezogen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Im Plangebiet befindet sich das alte Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1952. Das Hauptgebäude wird aktuell als Zugangsbereich für das Kino, als Jugendtreff und von

verschiedenen Vereinen verwendet. In dem angrenzenden Gebäudeteil befindet sich der Kinosaal. Das nördlich anschließende Gebäude wird als Werkstatt mit anschließendem Lager und Büro genutzt. Der Außenbereich wird von den Gebäudenutzer\*innen als Freiraum und Aufenthaltsfläche verwendet.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg unmittelbar vor dem Gebäude parallel zur Straße Am Alten Bahnhof von dieser er durch einen Grünstreifen abgetrennt wird. Der Radweg ist Teil des Radverkehrsnetzes NRW und des Bahntrassen-Radweges Aachen – Jülich. Kleinräumig führt dieser nach Norden in Richtung Elchenrath und nach Süden in Richtung Innenstadt Würselen bzw. Aquana und weiter Richtung Weiden. Er übernimmt die Funktion der Radverkehrsführung im Zug des Willy-Brandt-Rings, da seinerzeit beim Bau der früheren K 30 auf einen straßenbegleitenden Radweg in der Troglage östlich des Bahnhofs verzichtet werden sollte. Der Radweg ist Teil der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städteregionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr“, welche das Ziel verfolgt und Würselen mit Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler und Aachen über eine Radschnellroute 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 Schallschutzwand, welche das angrenzende Wohngebiet und den Alten Bahnhof vom Willy-Brandt-Ring (L23) abtrennt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen durch Wohngebäude geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Grünanlage mit Spielplatz.

Das Weiterbildungskolleg (WBK) der Städteregion Aachen südöstlich des Plangebiets ist etwa 90 m entfernt. 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.

Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes keine bekannt.

### **Bestand und Entwicklung der Kultur- und sonstigen Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kulturlandschaftsbereich und auch in keinem Archäologischen Bereich gemäß des Fachbeitrags Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln des LVRs.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie deren Nutzung stellen Sachgüter dar.

### **Bestand und Entwicklung Erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien vorhanden.

## **b. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Landschafts- / Ortsbild**

Es bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten, da die Dimension der vorhandenen Gebäude kaum verändert wird. Der Bebauungsplan orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Anordnung der Baukörper an die umliegende Bebauung.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Tiere**

Es sind keine Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Fledermausarten 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 Fledermausarten ergeben sich somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Für die das Untersuchungsgebiet überfliegend nachgewiesene Saatkrähe 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.

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.

## **Pflanzen**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ kann es, zum Verlust von 2 Einzelbäumen, standorttypisch, geringes Baumholz (BF31), eines Einzelbaumes, standortfremd, mittleres Baumholz (BF42), 13 m<sup>2</sup> Schnithecke, standorttypisch (BD3), 47 m<sup>2</sup> Ziergesträuch (HM52) und 563 m<sup>2</sup> Rasen (HM51) kommen. 2.179 m<sup>2</sup> des Plangebietes können dauerhaft versiegelt werden.

Nach derzeitigem Planstand sind im Plangebiet keine adäquaten Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar.

Die Bäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden weitestgehend als Bestanderhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Die ökologische Wertminderung in den Naturhaushalt wird nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biototypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* ermittelt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Biotopwertpunkten entsteht. Dieses wird über das Ökokonto „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen kompensiert. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12,8 ÖW entspricht das einer Fläche von 415 m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung, dem weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands und der vollständigen Kompensation des Eingriffs durch Ersatzmaßnahmen ist insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **Biologische Vielfalt**

Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung, dem weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands entlang der östlichen Plangebietsgrenze und dem Vorsehen von Dachbegrünungen ist auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima**

#### **Fläche**

Durch den Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ können rund 970 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich dauerhaft neu versiegelt werden.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und die bereits weitgehende anthropogenen Überprägung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Boden**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung von etwa 970 m<sup>2</sup> Bodenfläche ermöglicht.

Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zudem sind zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden in den weiteren Planungsschritten entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzuerlegen (siehe Kap. 2c).

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und die bereits weitgehende anthropogenen Überprägung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Wasser**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes muss in Folge der Erschließung und der Bebauung die Ableitung des Niederschlagswasser von etwa 970 m<sup>2</sup> neuversiegelter Bodenfläche ermöglicht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits seit langem rund 1.210 m<sup>2</sup> bebaut / versiegelt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (städtischen Mischwasserkanal in der Friedrichstraße). Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt. Eine Mehrversiegelung ist gegenüber dem Bestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes aktuell nicht zu erwarten, sodass davon ausgegangen wird, dass die

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

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

Das Vorsehen einer wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten wird den Abfluss von Niederschlagswasser mindern.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und die bereits weitgehende anthropogenen Überprägung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Luft und Klima**

Durch die Planung können teilweise unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, die dem Klima der Siedlungsrandbereiche zuzuordnen sind.

Durch zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Der Erhalt der Bestandsbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze und das Vorsehen von Dachbegrünungen, sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken.

Mit Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn ist nicht zu rechnen, da der Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze weitestgehend erhalten bleibt. Auch die Durchgängigkeit des Gehölzstreifens zwischen Plangebiet und Willy-Brand Ring bleibt aufrechterhalten.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und die bereits weitgehende anthropogenen Überprägung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ werden die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und die Erweiterung des kulturellen Angebots ermöglicht. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung und steigert die Attraktivität des Standorts.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 12 Stellplätze entstehen, welche unter anderem für die Kinobesucher\*innen angedacht sind.

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

Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Nutzungen mit der Umgebung verträglich sind. Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Gemäß Aufgabenstellung wurde hierzu aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Abwägungsgrundlage 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:

- 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

#### Schalltechnische Voraussetzungen

Der schalltechnischen Untersuchung liegen verschiedene bauliche und betriebliche Voraussetzungen zugrunde (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Kap. 3). Diese sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans 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 geräuschkindernde 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

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 dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.*

*Die Schalltechnische Untersuchung basiert auf dem aktuellen städtebaulichen Konzept. Sollten sich im weiteren Verlauf Änderungen am Konzept ergeben ist die schalltechnische Situation neu zu bewerten.*

Da im näheren Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe bekannt sind, sind dahingehend keine schweren Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf 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.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **Auswirkungen Kultur- und sonstigen Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht betroffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie deren Nutzung, die Sachgüter darstellen, bleiben erhalten und werden saniert.

Insgesamt ist daher von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Auswirkung auf die Nutzung Erneuerbarer Energien**

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnde Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zu ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen, z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit wurde daher entschieden, auf eine zwingende Festsetzung einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien zu verzichten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Aufgrund der Zulässigkeit und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltbelangen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen‘ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinaus gehen.

**c. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen**

Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baumaßnahmen zu beurteilen und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu entwickeln, genauso wie Aussagen zum Ausgleich des Eingriffs. Durch die Aufwertung von Teilflächen können Wertverluste, die durch die Bebauung entstehen, soweit wie möglich innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

**Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

**Schutzgut Landschafts- / Ortsbild**

- Weitestgehender Erhalt der Bestandsbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die sich an der angrenzenden Bestandsbebauung orientieren.

**Schutzgut Tiere**

- V1 Vermeidung/Minderung bau-/anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

An das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind zu erhalten. Bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies gilt insbesondere für zusammenhängende Gehölzbestände, die im Norden, Osten und Süden an das Plangebiet angrenzen und potenzielle Lebensräume der Haselmaus darstellen (vgl. Fachbeitrag zur Stufe I der Artenschutzprüfung, BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. GUIDO BEUSTER 2025).

Die Lage dieser Gehölze ist in Abb. 8 dargestellt. Da diese Gehölze nicht im B-Plangebiet liegen, wird davon ausgegangen, dass sie vollständig erhalten werden können.



Abb. 8: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe II

- V2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Abriss- und Bauarbeiten an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie unvermeidbare Eingriffe in Gehölze sind generell nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um direkte Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern zu vermeiden.

Falls solche Eingriffe in der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten betroffen sind (z.B. Verschließen oder Abdecken potenzieller Brutplätze an Gebäuden vor der Brutzeit). Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine sachkundige Person vorzusehen.

Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um mögliche eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

- V3 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten. Ausführliche Empfehlungen finden sich u.a. in SCHMID et al. (2012) und LAG VSW (2023).

- V4 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil.

Es handelt sich um eine allgemeine Maßnahme zur Minderung von Störwirkungen bzw. Anlockwirkungen auf nachtaktive Tiere wie Fledermäuse und Nachtfalter. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.

## **Schutzgut Pflanzen**

- Der vorhandene Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird weitgehend erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen geschützt. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird beachtet und angewendet.

## **Schutzgut Biologische Vielfalt**

- Weitgehender Erhalt der Bestandsbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze

- Die Dächer der Anbauten sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

### **Schutzgut Fläche**

- Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen zu versiegelnden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, wird für den Planbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- Die Zufahrt sowie die Stellplätze und sonstige Wege und Freiflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine aus wasserdurchlässigem Beton, Rasenwaben, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen. 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.

### **Schutzgut Boden**

- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, sind zu gewährleisten.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

### **Schutzgut Wasser**

- 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 zu sichern sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.
- Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise. 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.

### **Schutzgut Klima**

- Weitgehender Erhalt der Bestandsbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Die Dächer der Anbauten sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

## **Schutzgut Mensch**

- 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.

## **Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Nach derzeitigem Planstand sind im Plangebiet keine adäquaten Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar.

## **Ersatzmaßnahme / Öko-Konto**

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verbleibt unter Anwendung der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Werteinheiten ÖW.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Wert-einheiten ÖW wird über das Ökokonto „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen kompensiert.

Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12,8 ÖW entspricht das einer Fläche von 415 m<sup>2</sup>.

#### **d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Stadt besteht die dringende Nachfrage nach Flächen für kulturelle und soziale Zwecke. Der Standort wird bereits seit Jahren unter anderem als Programmkino und Jugendtreff genutzt. Zudem bietet er aufgrund der integrierten Lage in Innenstadtnähe, guter ÖPNV-Anbindung und vorhandenen Radwegen, wie unten weiter ausgeführt, beste Standortvoraussetzungen, um auch weiterhin für kulturelle und soziale Zwecke genutzt zu werden. Das Gebäude ist im städtischen Besitz. Alternative Gebäude mit ähnlicher Standortvorteilen und Verfügbarkeiten bestehen im Bereich der Innenstadt nicht. Durch die Sanierung des Gebäudes können Ressourcen an anderer Stelle eingespart und die Versiegelung begrenzt werden, da bestehende Erschließungs- und Baustrukturen genutzt werden. Die Stadt Würselen hat 2016 im integrierten Handlungskonzept „Würselen Innenstadt“ bereits die Sanierung und den Um- / Anbau des alten Bahnhofs beschlossen. Dadurch ist bereits ein Konsens, dass der Standort weiter genutzt werden soll, gegeben. Durch die Bestandssituation ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung bereits gewährleistet.

Bei der Standortsuche für soziale und kulturelle Zwecke ist die Eingliederung in bestehenden Strukturen essenziell, um viele Nutzer\*innen im näheren Umfeld zu gewährleisten. Ein geeigneter Standort muss verkehrlich gut angebunden sein (für den MIV, vorrangig aber auch durch ÖPNV und Fahrradverkehr). Zudem ist es wichtig, dass in der näheren Umgebung bereits Strukturen, wie zum Beispiel Bildungseinrichtungen oder eine gut erreichbare Innenstadt vorhanden sind.

Der Standort in Würselen - Alter Bahnhof wird allen Kriterien einer geeigneten Sozial- und Kulturflächenentwicklung gerecht, insbesondere:

- Nähe zu wichtigen Nutzer\*innenquellen (z.B. Gesamtschule Würselen, WBK)
- gute Erschließungsvoraussetzungen durch Bestandserschließung und Lage (attraktive Fahrrad-Anbindung Richtung Innenstadt) und Nähe zur Bushaltestelle
- Weiterentwicklung bestehender Nutzung und somit ressourcensparende Bauweise

- Verträglichkeit der Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung

Daher wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten betrachtet.

#### e. **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird derzeit insgesamt von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### a. **Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Durch Datenrecherchen und eine Ortsbesichtigung im Oktober 2025 ließen sich wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt gemäß der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck*.

Seitens des Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster wurde 2024 / 2025 gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben* des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

## **b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

## **c. Zusammenfassung**

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und die Erweiterung des kulturellen Angebots. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, steigert die Attraktivität des Standorts und wird insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung gerecht.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rund 0,26 ha und umfasst die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 komplett sowie 42 teilweise in der Flur 34, 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.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe planzeichnerisch festgesetzt. Die unterschiedlichen maximale Gebäudehöhen begründen sich aus der Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur in der dafür vorgesehen Fläche zulässig und wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert.

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

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

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (rechtswirksam seit dem 29.10.2025), ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Änderung Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die aktuelle Planungskonzeption ist im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.

Als innerstädtischer Bereich liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten, da die Dimension der vorhandenen Gebäude kaum verändert wird. Der Bebauungsplan orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Anordnung der Baukörper an die umliegende Bebauung.

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.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ kann es, zum Verlust von 2 Einzelbäumen, standorttypisch, geringes Baumholz (BF31), eines Einzelbaumes, standortfremd, mittleres Baumholz (BF42), 13 m<sup>2</sup> Schnitthecke, standorttypisch (BD3), 47 m<sup>2</sup> Ziergesträuch (HM52) und 563 m<sup>2</sup> Rasen (HM51) kommen. 2.179 m<sup>2</sup> des Plangebietes können dauerhaft versiegelt werden.

Nach derzeitigem Planstand sind im Plangebiet keine adäquaten Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar.

Die Bäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden weitgehend als Bestanderhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Die ökologische Wertminderung in den Naturhaushalt wird nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* ermittelt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Biotopwertpunkten entsteht. Dieses wird über das Ökokonto „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen kompensiert. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12,8 ÖW entspricht das einer Fläche von 415 m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung, dem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands entlang der östlichen Plangebietsgrenze und dem Vorsehen von Dachbegrünungen wird die biologische Vielfalt kaum beeinträchtigt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung von etwa 970 m<sup>2</sup> Bodenfläche ermöglicht.

Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zudem sind zum schonenden Umgang

mit dem Schutzgut Boden in den weiteren Planungsschritten entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzuerlegen (siehe Kap. 2c).

In Folge der Erschließung und der Bebauung muss die Ableitung des Niederschlagswasser von etwa 970 m<sup>2</sup> neuversiegelter Bodenfläche ermöglicht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits seit langem rund 1.210 m<sup>2</sup> bebaut / versiegelt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (städtischen Mischwasserkanal in der Friedrichstraße). Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt. Eine Mehrversiegelung ist gegenüber dem Bestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes aktuell nicht zu erwarten, sodass davon ausgegangen wird, dass die bestehenden Anschlussleitungen für die Neuplanungen genutzt werden können. Sollte sich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Änderung der Planung und damit eine Mehrversiegelung andeuten ist die Situation für den Bauantrag erneut zu evaluieren und zu bewerten.

Das Vorsehen einer wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten wird den Abfluss von Niederschlagswasser mindern.

Trotz der ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden.

Durch die Planung können teilweise unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, die dem Klima der Siedlungsrandbereiche zuzuordnen sind.

Durch zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Der Erhalt der Bestandsbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze und das Vorsehen von Dachbegrünungen, sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken.

Mit Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn ist nicht zu rechnen, da der Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze weitestgehend erhalten bleibt. Auch die Durchgängigkeit des Gehölzstreifens zwischen Plangebiet und Willy-Brand Ring bleibt aufrechterhalten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ werden die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und die Erweiterung des kulturellen Angebots ermöglicht. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung und steigert die Attraktivität des Standorts.

Es 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 12 Stellplätze entstehen, welche unter anderem für die Kinobesucher\*innen angedacht sind.

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln geboten. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen baulichen und betrieblichen Voraussetzungen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans und auf nachfolgender Ebene sicherzustellen sind, die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Da im näheren Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe bekannt sind, sind dahingehend keine schweren Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf 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.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht betroffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie deren Nutzung, die Sachgüter darstellen, bleiben erhalten und werden saniert.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnde Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird derzeit insgesamt von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

#### d. **Verwendete Quellen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ wurden folgende Gutachten, Untersuchungen und Planungen herangezogen.

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“, Stadt Würselen, Stand: 31.03.2026 (Entwurf)
- Artenschutzprüfung Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschafts-planung Beuster, Erkelenz, Stand: 19. November 2025
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe II, Büro für Freiraum- und Landschafts-planung Beuster, Erkelenz, Stand: 27. Februar 2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschafts-planung Beuster, Erkelenz, 09. 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, Mai 2026