

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

Übersicht der Stellungnahmen

Amprion GmbH	3
ASEAG	3
Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW.....	4
Bezirksregierung Köln Dezernat 25- Verkehr, Energieleitungen	8
Bezirksregierung Köln Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz	9
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West.....	9
EBV GmbH	10
Ericsson Services GmbH	11
GASCADE Gastransport GmbH.....	11
Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen	12
Kupferstadt Stolberg (Rhld.).....	12
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Vile-Eifel.....	12
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	13
PLEdoc GmbH	14
Polizeipräsidium Aachen.....	15
Regionetz GmbH	16
Stadt Alsdorf A61- Amt für Planung und Umwelt.....	18
Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG	18
Städteregion Aachen	18
Stadt Würselen Amt 32 Ordnungsamt Straßenverkehrsbehörde.....	27

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

STAWAG – Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG.....	28
Vodafone West GmbH	30
Wasserverband Eifel-Rur	31

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

Ldf. Nr.	Behörde / TÖB	Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
01	Amprion GmbH Stellungnahme vom 05.02.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die üblichen Versorgungsunternehmen wurden im Verfahren beteiligt. Es liegen Stellungnahmen von STAWAG AG (siehe Stellungnahme 21), der Telekom GmbH (siehe Stellungnahme 06), Regionetz GmbH (siehe Stellungnahme 16), PLEdoc GmbH (siehe Stellungnahme 14), GASCADE Gastransporte GmbH (siehe Stellungnahme 09), Vodafone West GmbH (siehe Stellungnahme 22) sowie Ericsson Services GmbH (siehe Stellungnahme 08) vor. Die von der STAWAG angemerkte Hausanschlusstrasse wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.
02	ASEAG Stellungnahme vom 30.01.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 238 und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würselen im Bereich „Bahnhofstraße-Alter Bahnhof“ bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Bahnhof-/Friedrichstraße verkehrende Buslinie WÜ1 und der Bushaltestelle „WBK“ zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Weiden, Linden-	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung ist bereits Teil der Begründung.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Neusen, Broich und Euchen bzw. zum Verknüpfungspunkt „Würselen Parkhotel“ und nach Kohlscheid.	
03	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Stellungnahme vom 20.02.2025	Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. 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. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Informationen in die Begründung und den Umweltbericht übernommen. Die STAWAG wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor (siehe Stellungnahme 21). Das geforderte Leitungsrecht wird in den Planunterlagen berücksichtigt.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

	bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. Der o.g. Planungsbereich liegt in einem Gebiet, welches mit „Oberflächennahen Bergbau möglich“ gekennzeichnet ist. Nach den hier vorhandenen Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Fläche auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder sog. „Uraltbergbau“ umgegangen ist. Allerdings liegen Unterlagen, über einen möglichen Abbau hier nur lückenhaft und unvollständig vor, so dass über Art und Umfang des möglicherweise umgegangenen Altbergbaus keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Ein ca. 200 m westlich der Planfläche verzeichneter „Versuchsschacht“ deuten möglicherweise auf Altbergbau hin. Möglicherweise liegen dem o.g. Bergwerkseigentümer (EBV GmbH) konkretere Informationen über den Altbergbau in diesem Gebiet vor.	Die EBV GmbH wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt (siehe Stellungnahme 07). Eine Stellungnahme liegt vor, welche den historischen oberflächennahen Grundeigentümerbergbau nicht ausschließt. Im Rahmen der Planung wurde ergänzend eine gutachterliche Stellungnahme vom Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Bebauungsplangebiet nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von bergbaulichen Hinterlassenschaften liegt und aus altbergbaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung bestehen. Das
--	---	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Mögliche im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Tagesoberfläche führen. Ich empfehle Ihnen daher ggf. eine Kennzeichnung der Fläche (Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist) vorzunehmen und bei Bauvorhaben ggf. die Einschaltung eines geeigneten Sachverständigen, sofern nicht bereits die bergbaulichen Verhältnisse bekannt sind. Sofern diese Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse in tatsächlicher Hinsicht nicht ausreicht, um eine Einschätzung vorzunehmen, besteht für Sie die Möglichkeit, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf das Baugrundstück zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier zu beantragen. Die Grubenbildeinsichtnahme kann, da diese markscheiderische Fachkenntnisse erfordert, auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit	Ergebnis der Stellungnahme wurde in der Begründung ergänzt. Die Ausführung wird nicht berücksichtigt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist nach § 9 Abs. 5 BauGB nach der Einschätzung der EBV GmbH nicht notwendig und wird deswegen nicht ergänzt. Ein Sachverständiger wurde ergänzend eingeschaltet (siehe oben). Die STAWAG wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt (siehe Stellungnahme 21). Das geforderte Leitungsrecht wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die EBV GmbH wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt (siehe Stellungnahme 07). Eine Stellungnahme liegt vor, welche den historischen oberflächennahen Grundeigentümerbergbau nicht ausschließt. Daher wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (siehe oben).
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabens-träger* in und Bergwerksunternehmer*in / Feldeseigentü-mer*in zu regeln. <u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Auf-gaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammenge-stellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüf-ten Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu über-prüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmög-lichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenver-sion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Da-ten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.	
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

04	Bezirksregierung Köln Dezernat 25- Verkehr, Energieleitungen Stellungnahme vom 21.02.2025	Seitens des Dezernates 25 (Verkehr, Energieleitungen) der Bezirksregierung Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Maßnahme. Um Beachtung folgender Anmerkungen wird gebeten! <u>Anmerkungen zum Bereich Schienenverkehr:</u> Im Stadtgebiet von Würselen befindet sich ein Rest der ehemaligen Bahnstrecke Stolberg – Kohlscheid, zwischen Abzweig Quinx und Würselen-Weiden (Höhe ehemalige Gleisanschlussanlage der Firma Saint Gobain), die außer Betrieb ist. Der Streckenrest befindet sich in Eigentum der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH. Es gab bzw. gibt Pläne, diesen Streckenrest für eine neue Verbindung vom Abzweig Quinx bis nach Aachen zu nutzen, für einen Personenverkehr durch die Euregiobahn. Im rechtskräftigen ÖPNV-Bedarfsplan des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Reaktivierung bzw. der Neubau einer Bahnstrecke von Quinx via Würselen, Aachen-Haaren, Aachen Nord bis zum Bushof in Aachen enthalten. Diese Maßnahme befindet sich darin abschnittsweise in Stufe 1 bzw. Stufe 2. Ggf. ist davon der Bereich des alten Bahnhofes betroffen bzw. die geplante zu reaktivierende Bahnstrecke könnte wieder am alten Bahnhof entlang verlaufen. Ob dieses Vorhaben noch aktuell ist bzw. weiterverfolgt wird, ist mit den zuständigen Aufgabenträgern abzustimmen. Aus diesem Grunde sind an diesem Beteiligungsverfahren auch die zuständigen Aufgabenträger – die EVS und go.Rheinland – zu beteiligen, sofern noch nicht geschehen.	<u>Anmerkungen zum Bereich Schienenverkehr:</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Stand jetzt sind der Stadt keine Nutzungspläne bekannt, welche für den Bebauungsplan relevant sind. Die EVS und die go Rheinland wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.
----	--	--	--

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Zur Umweltprüfung bestehen mangels Zuständigkeit keine Anmerkungen.	
05	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz Stellungnahme vom 17.02.2025	Gegen die Aufstellung des BP Nr. 238 und die 23. Änderung des FNP bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
06	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West Stellungnahme vom 12.02.2025	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen bereits Telekommunikationsleitungen. Da das bestehende Gebäude an Telekommunikationsleitungen angeschlossen ist, ist nicht davon auszugehen, dass eine neue Leitungsverlegung erforderlich ist. Ob vorhandene Leitungen oder neue Leitungen verlegt werden müssen, ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zudem nicht abschließend prüf- und festlegbar. Insofern zielt die Stellungnahme auf die Ebene der Detail- und Ausführungsplanung und nicht der Bebauungsplanung ab.

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. – eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, – die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Durch die Planung sind keine Privatwege betroffen, sodass kein Leitungsrecht erforderlich ist.
07	EBV GmbH Stellungnahme vom 17.02.2025	Zu der o. g. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem Bebauungsplan werden unsererseits keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB sowie § 5 (3) 2. BauGB halten wir für nicht erforderlich. In dem Bereich ist historischer oberflächennaher Grundeigentümerbergbau — für den wir nicht haften — nicht ausgeschlossen.	Die Ausführung, dass Bergbau vorhanden sein kann, wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ergänzend eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, welche keine Bedenken gegenüber der Planung äußert. Die wesentlichen Ergebnisse der Stellungnahme wurden in der Begründung ergänzt, die gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

08	Ericsson Services GmbH Stellungnahme vom 29.01.2025	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
09	GASCADE Gastransport GmbH Stellungnahme vom 10.02.2025	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inzwischen wurden planbedingte Eingriffe bilanziert und das Ergebnis in der Planfassung berücksichtigt. Das entstehende ökologische Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Würselen ausgeglichen, so dass Beeinträchtigungen von Leitungen ausgeschlossen werden können. Die Planunterlagen wurden um die Informationen zum Ausgleich ergänzt.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.	
10	Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen Stellungnahme von 21.02.2025	Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
11	Kupferstadt Stolberg (Rhld.) Stellungnahme vom 18.02.2025	Mit Schreiben vom 23.01.2025 haben Sie die Kupferstadt Stolberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes 238 und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bahnhofstraße-Alter Bahnhof“ um ihre Stellungnahme gebeten. Hiermit teile ich Ihnen freundlich mit, dass die Belange der Kupferstadt Stolberg von der genannten Planung nicht betroffen sind.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
12	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Vile-Eifel Stellungnahme vom 10.02.2025	Gegen den Bebauungsplan Nr. 238 und die 23. Änderung des FNP, "Bahnhofstraße - Alter Bahnhof" bestehen aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet grenzt östlich an die L 23, Abschnitt 3.1, außerhalb der Ortsdurchfahrt. <u>Werbung</u> Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Im Bebauungsplantext ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. <u>Werbung</u> Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Werbeverbotszone entlang der L 23 sowie Aussagen zu Werbeanlagen werden entsprechend in den Unterlagen ergänzt und

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Wirkung L 23 ausgeschlossen sind. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.	zeichnerisch und textlich nachrichtlich übernommen.
13	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Stellungnahme vom 07.03.2025	Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil der textlichen Festsetzungen.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Würselen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	
14	PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 29.01.2025	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. 	Inzwischen wurden planbedingte Eingriffe bilanziert und das Ergebnis in der Planfassung berücksichtigt. Das entstehende ökologische Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Würselen ausgeglichen, so dass Beeinträchtigungen von Leitungen ausgeschlossen werden können. Die Planunterlagen wurden um die Informationen zum Ausgleich ergänzt.
15	Polizeipräsidium Aachen	Durch o. a. Bebauungsplan soll die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des Bahnhofsgebäudes zu einer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

	Stellungnahme vom 18.02.2025	multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung mit Vergrößerung und Modernisierung des Kinos ermöglicht werden. Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen gegen das oben genannte Verfahren keine Bedenken. Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten*innen umfassend und frühzeitig informiert werden. Wenn der Einbau von Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Über-fall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der Planungsphase von Neubauten mitberücksichtigt wird, sind die Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhandenen Elemente.	Einbruchshemmende Maßnahmen sind keine Belange der Bauleitplanung. Insofern zielt die Stellungnahme auf die Ebene der Detail- und Ausführungsplanung und nicht der Bebauungsplanung ab.
16	Regionetz GmbH Stellungnahme vom 26.02.2025	Den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden: Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden: Bei Signalkabeln: 0,30 m, Gasrohrleitungen DN < 300: 0,50 m, Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0,80 m, Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Auflagen werden entsprechend in der nachfolgenden Planung berücksichtigt. Im Bauleitplanverfahren werden zum jetzigen Stand der Planung die geforderten Abstände eingehalten.

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden. Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Direkt neben dem Bahnhofsgelände befindet sich eine Gas-Regelanlage sowie im südlichen Bereich des Grundstücks Stromleitungen, die für die Versorgung des umliegenden Gebiets unerlässlich sind. Vor Baubeginn bitten wir um Einholung der Planauskunft: https://www.regionetz.digital/planauskunft. Zur Erstellung von Versorgungsanschlüssen bitten wir frühzeitig, vor Baubeginn, um Kontaktaufnahme mit unserer Fachabteilung Netzananschluss unter: Netzananschluss@regionetz oder https://www.regionetz.digital/netzananschluss.	Die Einholung der Planungsauskunft betrifft keine Belange der Bauleitplanung. Insofern ist die Aussage erst für die weitere Planung relevant.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Bitte beachten Sie die schon abgegebene Stellungnahme vom 07.02.2025 zu Ihren Händen von Frau Peil, STA-WAG, Abt. U-WTA. Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH ein zu holen. (https://betriebsportal.regionetz.de)	
17	Stadt Alsdorf A61- Amt für Planung und Umwelt Stellungnahme vom 04.02.2025	Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung bezüglich des im Betreff genannten Bauleitplanverfahrens. Aus Sicht des A61 Amt für Planung und Umwelt der Stadt Alsdorf bestehen keine Bedenken, da gemäß Planunterlagen, insbesondere Begründung, keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet Alsdorf zu erwarten sind.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
18	Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG Stellungnahme vom 28.02.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würselen im Bereich „Bahnhofstraße-Alter Bahnhof“ bestehen seitens der Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG keine Bedenken.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
19	Städteregion Aachen Stellungnahme vom 20.02.2025	Die Städteregion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:	

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		A 70 - Umweltamt <u>Allgemeiner Gewässerschutz</u> Zu dem Vorhaben kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die dazu notwendigen Unterlagen nicht vorliegen. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf meine Rundverfügung vom 23.08.2021 - Niederschlagswasserbeseitigung.	A 70 - Umweltamt <u>Allgemeiner Gewässerschutz</u> Die Bedenken, dass Unterlagen zum Thema Entwässerung fehlen, werden in diesem Fall zurückgewiesen. Aus Sicht der Stadt Würselen ist im vorliegenden Planfall aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits bebaut und an den Kanal angeschlossen ist und es sich zudem um ein kleines Plangebiet sowie eine städtische Maßnahme handelt, kein ausführliches Entwässerungskonzept erforderlich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anschlussleitungen in den Mischwasserkanal. Das Grundstück wurde bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an das Kanalnetz angeschlossen, daher sind die Aussagen für das Bauleitplanverfahren nicht maßgebend. Das Plangebiet ist bereits heute mit einem Anteil von 1.500 m² (exklusive Radweg) versiegelt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anschlussleitungen in den Mischwasserkanal. Durch die Planung ist gem. GRZ zwar eine höhere Versiegelung möglich, allerdings ist aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes keine Mehrversiegelung zu
--	--	--	---

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		<u>Immissionsschutz:</u> Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme ist nicht möglich. Begründung: Die im Abschnitt 2.1 Fachgutachten der genannten schalltechnischen Untersuchung lag den Unterlagen zu Planverfahren nicht bei. Ich bitte darum, die Unterlagen zu ergänzen und mir erneut zur Stellungnahme vorzulegen. <u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Es bestehen keine Bedenken.	erwarten, sodass nicht von Kapazitätsproblemen auszugehen ist. Nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen ist eine Erstellung eines gesonderten Entwässerungsgutachten aufgrund der oben beschriebenen Bedingungen nicht notwendig. Die geordnete Entwässerung wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Entwässerungssatzung der Stadt) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. <u>Immissionsschutz:</u> Der Anregung wurde Rechnung getragen und ein Immissionsgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Nutzungen, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Voraussetzungen, mit der Umgebung vereinbar sind. Diese betreffen keine Belange der Bauleitplanung und sind auf nachfolgender Ebene sicher zu stellen. Das Ergebnis ist in den Planunterlagen eingearbeitet und wird als Anlage dem Bebauungsplanentwurf beigelegt. Die nochmalige Beteiligung erfolgt im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. <u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 “Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		S 64 - Mobilität und Klimaschutz <u>Regionalentwicklung</u> Zum oben genannten Verfahren bestehen von Seiten der Regionalentwicklung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet gemäß Erläuterungskarte KI des in Aufstellung befindlichen Regionalplans (basierend auf Planungsempfehlungen des LANUV) zum Teil innerhalb eines Einzugsgebiets sehr hoher Priorität von Kaltluftleitbahnen überörtlicher Bedeutung (Ausgleichsräume) befindet sowie zum Teil innerhalb eines Kernbereichs einer Kaltluftleitbahn überörtlicher Bedeutung von mittlerer Priorität (von Süd nach Nord verlaufend). Es wird darum gebeten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um deren überörtliche Bedeutung zu sichern und entwickeln. Mit den nachfolgenden Anregungen und Hinweisen will die Städteregion Aachen insbesondere Möglichkeiten zur Optimierung des vorliegenden Konzepts darstellen und zur notwendigen Nachhaltigkeit beitragen. <u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u> <u>Klimarelevante Maßnahmen</u> Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.	<u>Regionalentwicklung</u> Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung orientiert sich an dem Bestandsgebäude und weicht nur unwesentlich davon ab. Im Norden wird Bebauung zurückgenommen, sodass die Kaltluftleitbahn hier vergrößert, jedoch weiterhin begrenzt wird durch den Baumbestand. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Kaltluftleitbahn durch die Bebauung negativ beeinflusst wird. Die Ausführungen zur Optimierung des vorliegenden Konzepts werden zu Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt: <u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u> <u>Klimarelevante Maßnahmen</u> Die Ausführung wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zur Regenwassernutzung in die textlichen Festsetzungen übernommen. Außerhalb der Bauleitplanung wird die Regenwassernutzung in der Hochbauplanung mitbedacht.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Auch weitere klimaschutzrelevante Themen wie Vermeidung von großen unbeschatteten Platzflächen, Sicherung und Entwicklung von Kaltluft-Leitbahnen (siehe oben) und Verbrennung von fossilen Brennstoffen usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden. Im weiteren Planverfahren sollten, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und sofern keine anderen Belange entgegenstehen, Möglichkeiten untersucht werden, die das Niederschlagswasser im Plangebiet belassen und Versickerungen ermöglichen (Thema Schwammstadt). Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Stellungnahme des Umweltamtes zum allgemeinen Gewässerschutz.	Im Bebauungsplan sind die Bestandsbäume entlang des Willy-Brandt-Ring zum Großteil zum Erhalten festgesetzt, sodass dort eine Verschattung erzielt wird. Weitere Pflanzmaßnahmen zur Verschattung sind zum aktuellen Stand nicht geplant, da bedingt durch die begrenzte Grundstückszuschnitt die erforderlichen Nutzungen wie das Openairkino und die Basketballfläche unterzubringen sind. In der Begründung werden gemäß städtebaulichem und grünordnerischem Konzept Aussagen zur beabsichtigten Nutzung von alternativen Energien getroffen, es werden jedoch u. a. angesichts der sonstigen zu berücksichtigen gesetzlichen Vorgaben keine verbindlichen Vorgaben zur Verbrennung von fossilen Brennstoffen erfolgen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anschlussleitungen in den Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen Abweichung zum Bestand ist kein separates Gutachten nötig. Es werden daher auch nach vorliegendem Konzept im Außenbereich Flächenanteile entstehen, die wasserdurchlässig sind und dem Schwammstadtsystem entsprechen. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter 5.2 die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Freiflächen festgesetzt.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		<u>Kies- und Schottergärten</u> Es wird angeregt Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen insgesamt, mit Ausnahme von Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, auszuschließen. <u>Mobilität / Verkehrsflächen</u> Es wird empfohlen zu prüfen ob die Stellplätze mit Solaranlagen, idealerweise in Hybridnutzung mit Dachbegrünung, überbaut werden können. Fahrradstellplätze werden in der Begründung textlich als „im südlichen Teil des Grundstücks“ angedacht. In der darunter stehenden Zeichnung sind die Fahrradstellplätze im Norden des Gebäudes eingezeichnet, in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind nur Stellplätze südöstlich des Gebäudes eingezeichnet. An wieder anderer Stelle werden die Fahrradstellplätze als westlich des Bestandsgebäudes beschrieben, sind jedoch nördlich des Neubaus eingezeichnet. Zudem verläuft westlich beider Gebäude der Rad- und Fußweg, gemäß der Planung zum Teil mit sehr geringem Abstand. Es wird darum gebeten, dies im weiteren Verlauf der Planung nachvollziehbarer darzustellen.	<u>Kies- und Schottergärten</u> Der Anregung wird Rechnung getragen. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter 5.2 die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Freiflächen festgesetzt. Eine entsprechende Ergänzung, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten mit Ausnahme von Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden auszuschließen sind, wird vorgenommen. <u>Mobilität / Verkehrsflächen</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die geplanten Stellplätze befinden sich außerhalb der Baugrenze und sind deswegen nicht zu überdachen. Zudem soll durch die Planung weiterhin eine flexible anderweitige Nutzung der Stellplätze möglich sein, welche durch eine Überdachung begrenzt werden würde. Die Ausführung zur Lage der Fahrradstellplätze wird berichtigt und die Beschreibungen werden dem entsprechend vereinheitlicht und an die aktuelle Planungskonzeption angepasst. Sie sind nördlich der Bebauung geplant und sind textlich innerhalb des gesamten Grundstückes zulässig. Der Anregung hinsichtlich Abstands zum Radweg wurde soweit wie möglich Rechnung getragen: In der Zwischenzeit wurde die Hochbauplanung überarbeitet, sodass das Gebäude nicht
--	--	---	---

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		<u>Kreisstraßen Verkehrslenkung und Radverkehr:</u> Es bestehen Bedenken zum o.g. Projekt. Auf der Ostseite des Bahnhofs verläuft der Bahntrassenradweg Aachen-Jülich und wird auf dem Flurstück 42, Flur 34, Gemarkung Würselen geführt wird. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der StädteRegion Aachen und liegt innerhalb der geplanten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der auf dem Flurstück verlaufende Geh-/Radweg übernimmt gleichzeitig die Funktion der Radverkehrsführung im Zuge des Willy-Brandt-Rings (L 23), da seinerzeit beim Bau der früheren K 30 auf einen straßenbegleitenden Radweg in der Troglage östlich des Bahnhofs verzichtet werden sollte. Die Stadt Würselen ist mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität vom 22.02.2024 der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städteregionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr“ beigetreten. Die Strategie enthält ein Zielnetz. Dort sind u.a. Radverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II (überregional) zur Verknüpfung des Mittelzentrums Würselen mit den Mittelzentren Herzogenrath, Alsdorf und Eschweiler sowie dem Oberzentrum Aachen mit dem	mehr in Richtung Westen verspringt und sich an der Kante des Bestandes orientiert. Dadurch kann der Abstand zwischen Bebauung und Radweg vergrößert werden (ca. 1,00 m). Aufgrund der Ausbaunotwendigkeit des Radweges sowie der Bestandssituation und dem Ziel, die Gebäudesubstanz zu erhalten, ist eine weitere Vergrößerung des Abstandes nicht möglich. <u>Kreisstraßen Verkehrslenkung und Radverkehr:</u> Die Ausweisung als Radschnellverbindung und der damit verbundene Flächenbedarf wird in der Planung berücksichtigt. Die Breite des Radweges wurde entsprechend vergrößert.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

	Standard einer Radschnellverbindung nach den „Hinweisen für Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten" (H RSV) vorgesehen. Die genannten Verbindungen verlaufen im Bereich des Bahnhofs Würselen alle über den Bahntrassenradweg Aachen-Jülich, der auf dem oben genannten Flurstück geführt wird. Auf dieser regional bedeutsamen Radverkehrsachse ist in Zukunft mit einer erheblichen Zunahme des Radverkehrs zu rechnen. Mit der derzeitigen Ausbaubreite von etwa 2,50 m ist eine verträgliche und weitgehend konfliktfreie Führung von Zu-Fuß-Gehenden und Radfahrenden nicht mehr gewährleistet. Durch die jetzigen und zukünftigen Nutzungen im Bahnhof ist je nach Veranstaltung und Tageszeit mit nicht unerheblichem Fußverkehr zu rechnen. Nach den geltenden technischen Regelwerken ist daher in Zukunft eine Verbreiterung des Weges in Verbindung mit einer durchgehenden Trennung von Fuß- und Radverkehr dringend erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Der Bebauungsplan muss daher die dazu erforderlichen Abstände bzw. Flächen bereits berücksichtigen, um zukünftig einen Gehweg und einen Radweg in den nach den Regelwerken erforderlichen Breiten realisieren zu können. Während das Bestandsgebäude des Bahnhofs überwiegend einen Abstand von ca. 2,50 m zum Flurstück des Geh-/Radweg hält, soll nach den Planungen der Erweiterungsbau nur noch einen Abstand von ca. 0,30 m haben. Eine Verbreiterung des Weges bzw. die Anlage eines begleitenden Gehweges in dieser Richtung wäre damit ausgeschlossen.	Im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts wurde der Hochbauentwurf erneut angepasst, sodass das Gebäude nur noch gering in Richtung Radweg vorspringt. Zudem wurde der Radweg in der Planung verbreitert und mit 4,00 m (in der Planzeichnung 4,50 m aufgrund der Hecke) berücksichtigt. Zwischen der Baugrenze und dem Radweg kann durch die geänderte Planung mehr Abstand generiert werden, der allerdings aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen nicht noch weiter vergrößert werden kann. Aufgrund der Forderung den Radweg auf 4,00 m zu verbreitern ist es nicht möglich den geforderten Abstand von 2,50 m zu halten. Durch die geänderte Planung kann anstatt von den vorab bestehenden 0,30 m nun circa 1,00 m Abstand gewährleistet werden, im Eingangsbereich sogar ca. 4,00 m, so dass mehr Platz gerade für die aus dem Gebäude austretenden Gruppen besteht
--	---	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		In diesem Zusammenhang ist die Frage zu klären, ob die Regelung des § 6 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hier so greift, dass der einzuhaltende Grenzabstand des Erweiterungsbaus von 3,00 m bis zur Mitte der Verkehrsfläche des Geh-/Radwegs gerechnet werden darf. Dann müsste die Gebäudekante einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens ca. 1,50 m enthalten statt wie geplant 0,30 m. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bereits heute die Sichtverhältnisse für ausfahrende Kfz aus der Parkplatzzufahrt südlich des Bestandsgebäudes unzureichend sind, sodass insbesondere von Norden kommende Radfahrende schlecht gesehen werden. Dieses Sicherheitsdefizit wird bei zunehmendem Radverkehr kritischer und erfordert eine Lösung. Denkbar wäre auch eine Verbreiterung der Verkehrsanlage für den zukünftigen getrennten Geh- und Radweg unter Einbeziehung der Straße Am Alten Bahnhof. Hier wären ggf. unterschiedliche Führungsformen möglich, z.B. die Umgestaltung der Straße Am Alten Bahnhof zur Fahrradstraße. Dies erfordert die Herausnahme des Parkens aus der Straße, in nördlicher Richtung die Schaffung eines geeigneten Übergangs in den weiterführenden Radweg sowie die Freistellung der erforderlichen Sichtachsen auf den Radverkehr für den dort verbleibenden Kfz-Verkehr.	und der Konflikt mit der Radtrasse abgemildert wird. Weitere bauliche Maßnahmen auf nachfolgender Ebene gewährleisten darüber hinaus die Sicherheit der Gebäudenutzenden sowie der Radfahrenden, wobei hier gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich sein wird. Die Planung setzte den größtmöglichen Abstand bei Erhalt der bestehenden Gebäudegrenzen und Erweiterung des Radweges fest. Eine Erweiterung des Geh- und Radweges unter Einbeziehung der Straße Am Alten Bahnhof ist von Seiten der Stadt nicht gewünscht, da die bestehende Straße ebenfalls nicht sonderlich breit ist.
--	--	--	--

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Voraussichtlich erfordert dies eine Einbeziehung des Flurstücks 51 2, Flur 35, Gemarkung Würselen (Eigentum der Stadt Würselen), das bisher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurde. Ggf. ist auch die Umdrehung der Einbahnrichtung der Straße Am alten Bahnhof erforderlich. Aus den oben genannten Gründen bestehen gegen die vorgelegte Planung und die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erhebliche Bedenken. Seitens der StädteRegion Aachen als Eigentümerin des Flurstücks 42, Flur 34, Gemarkung Würselen kann hierzu keine Zustimmung erfolgen. Vor der Erarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zunächst eine belastbare Planung für der Führung der Zu-Fuß-Gehenden und Radfahrenden nach den „oben genannten Anforderungen erforderlich. Die Stadt Würselen wird darum gebeten, vor der Offenlage des Bebauungsplans die weitere Vorgehensweise und die Planung mit der StädteRegion abzustimmen.	Im März 2025 hat bereits ein Abstimmungstermin mit der StädteRegion Aachen stattgefunden. Im Anschluss wurde die Hochbauplanung entsprechend angepasst und der Radweg verbreitert.
20	Stadt Würselen Amt 32 Ordnungsamt Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 10.02.2025	Aus verkehrlicher Sicht bestehen gegen die Planung des Sondergebiets „Bahnhofstraße — Alter Bahnhof" keine grundsätzlichen Einwände. Da die vorgesehene Nutzung im Wesentlichen der bisherigen entspricht und sich die Gebäudegröße nicht erheblich ändert, ist nicht von einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen. Zudem ist der Standort durch den öffentlichen Nahverkehr sowie den angrenzenden Bahntrassenradweg gut erreichbar, sodass alternative Mobilitätsangebote genutzt werden können.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		Allerdings ist zu berücksichtigen, dass lediglich acht Stellplätze vorgesehen sind. Im alltäglichen Betrieb dürfte dies in der Regel ausreichen, jedoch kann es insbesondere bei Sonderveranstaltungen mit vielen Besuchern zu einer erhöhten Nachfrage nach Parkraum kommen. In solchen Fällen sollte frühzeitig sichergestellt werden, dass geordnete Verkehrsverhältnisse gewährleistet sind. Dies könnte beispielsweise durch eine gezielte Besucherlenkung erfolgen. Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht ist kritisch zu bewerten, dass der Haupteingang, trotz vorhandener Pollerreihe abgetrennt, unmittelbar auf den Radweg führt. Aufgrund dieser Anordnung ist von einer erhöhten Konfliktwahrscheinlichkeit zwischen Fußgängerverkehr und Radverkehr auszugehen. Es wird daher empfohlen, die Situation hinsichtlich möglicher baulicher oder organisatorischer Maßnahmen zur Minimierung verkehrlicher Gefahrenpotenziale zu überprüfen.	Die Anzahl der Stellplätze wurden im Voraus überprüft. Die Anzahl der Stellplätze sind erst auf Ebene der Baugenehmigung konkret nachzuweisen. Anders als in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt, werden mittlerweile 12 Stellplätze im Plangebiet berücksichtigt. Die Anregung zur Besucherlenkung wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der geordneten Verkehrsverhältnisse bei Sonderveranstaltungen ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und wird nachfolgend geregelt. Die Anregung hinsichtlich der Eingangssituation wurde berücksichtigt. Die Hochbauplanung wurde angepasst, sodass das Gebäude sich an der Achse des Bestandes orientiert. Die Baugrenze springt im nördlichen Bereich lediglich gering in Richtung Radweg vor. Aufgrund der Forderung der StädteRegion den Rad- und Fußweg zu verbreitern sowie den Rahmenbedingungen bedingt durch die Bestandsbebauung und den erhaltenswerten Grünbestand kann der Abstand zwischen Gebäude und Verkehrsfläche nur begrenzt vergrößert werden (siehe auch Stellungnahme der StädteRegion (Stellungnahme 19)).
21	STAWAG – Stadt- und Städtereionswerke Aachen AG	Die Netze der enwor in Würselen sind in das Eigentum der STAWAG übertragen worden. Sofern sich an den Email-Adressen etwas ändert kommen wir auf sie zu. Zum Sachverhalt der Beteiligung:	

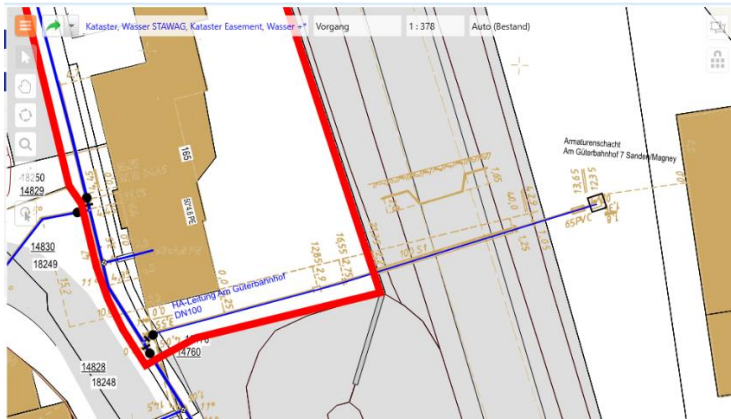
Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

	Stellungnahme vom 07.02.2025	1) HA-Leitung DN100 Am Güterbahnhof: Gegen die Beteiligung bestehen keine Bedenken. Die Sanierung erfolgt in den bestehenden Kubaturen und wird um einen Erweiterungsbau ergänzt. Das Gebäude ist über das bestehende Leitungsnetz an das Trinkwassernetz und Stromnetz angeschlossen. Im südlichen Teil des Grundstückes quert eine Hausanschlussstrasse Strom, Gas und Trinkwasser für die Gewerbe- und Kleingartenanlagen „Am Güterbahnhof“ das Grundstück. Eine Überbauung oder Überpflanzung (Gebäude, Carports) ist nicht zulässig. Die Überplanung mit Stellplätzen ist zulässig. Da der Hausanschluss zugunsten Dritter gelegt wurde, ist eine langfristige Sicherung der Leitung notwendig. Wir fordern daher im B-Plan die Festsetzung eines Leitungsrechtes für die betroffenen Medien. 2) In den Parzellen Gemarkung Würselen Flur 34 Flurstück 41,42 Eigentümer Städteregion Aachen Befindet sich eine Transportleitung DN300 der STAWAG. Die Leitung ist durch den bestehenden Rahmenvertrag mit der Städteregion Aachen gesichert. Das zu sanierende Gebäude ist an die Leitung angeschlossen. Detaillierte Planauskünfte erhalten sie bei der Regionetz, diese sind durch den Investor einzuholen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Das Leitungsrecht wird in die Planunterlagen übernommen, die Informationen zum Leitungsbestand in der Begründung ergänzt. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Leitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass keine Leitungsrechte oder sonstige Festsetzungen erforderlich sind.
--	---	---	---

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

			
22	Vodafone West GmbH Stellungnahme vom 03.02.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan 238 "Bahnhofstraße – Alter Bahnhof"

Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

		dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
23	Wasserverband Eifel-Rur Stellungnahme vom 06.02.2025	Seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.