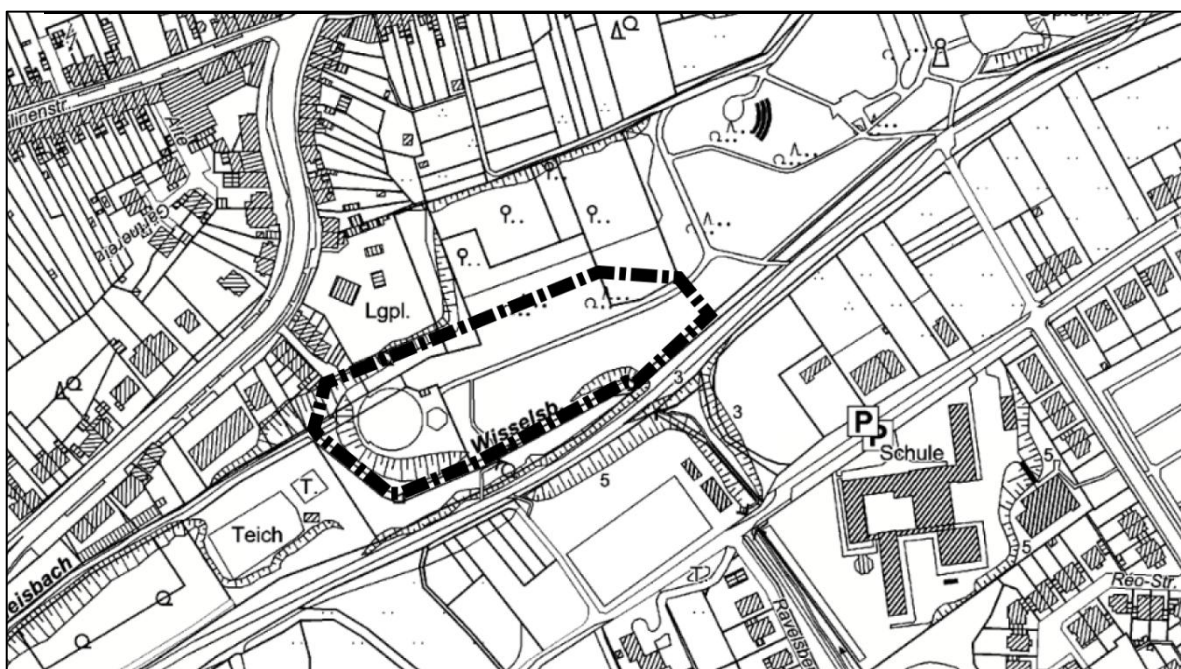




STADT WÜRSELEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 239 „Regenrückhaltebecken Stadtgarten“

Begründung zum Vorentwurf



Stand VORABZUG 26.01.2026

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1	Einleitung	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Planverfahren.....	2
1.4	Plangebiet.....	2
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan Nr. 132 „Würselen Stadtgarten“	4
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.5	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	6
3	Planungskonzept	7
4	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	8
4.4	Öffentliche Grünflächen	8
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5	Kennzeichnungen	9
6	Nachrichtliche Übernahmen	9
7	Hinweise	10
8	Plandaten.....	10
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
9.1	Ausgleich	11
9.2	Artenschutz.....	11
9.3	Altlasten	11
9.4	Kosten für die Stadt.....	11
10	Referenzliste der Quellen.....	12

1 Einleitung

1.1 Planungserfordernis

Im Würselener Stadtgarten befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB). Mit einem Volumen von derzeit rund 2.680 m³ ist es veraltet und in seiner Funktionstüchtigkeit eingeschränkt. Daher wurde für das RÜB ein Nachweis gemäß BWK-Merkblatt M3 beauftragt (Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken, 2002). Dieser ergab, dass das hydraulische Zielkriterium gemäß BWK-Merkblatt M3 an der Einleitungsstelle zum RÜB nicht eingehalten wird. Insgesamt ist die Summe der eingeleiteten Abflussscheitel deutlich größer als der zulässige Einleitungsabfluss, sodass geeignete ortsspezifische Maßnahmen zur Vermeidung oder Rückhaltung der Abflüsse aus dem urbanen Siedlungsgebiet „Würselen-Mitte“ vorzusehen waren. Insofern ergab der Nachweis, dass für die Einhaltung der hydraulischen Zielvorgabe der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) direkt vor der Einleitung in den Meisbach notwendig ist.

Darüber hinaus ergaben sich mit der Erstellung des Generalentwässerungsplans (GEP) „Würselen-Mitte“ für das RÜB geänderte Eingangsgrößen, weshalb die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens 2017 erneut überprüft wurde (WVER, 2017). Das notwendige Rückhaltevolumen beläuft sich laut dieser Überprüfung auf insgesamt 14.000 m³ bei einer zulässigen Drosselwassermenge von 225 l/s.

Insgesamt kann das derzeit vorhandene RÜB den technischen Anforderungen somit nicht mehr gerecht werden. Da es außerdem nicht sanierungsfähig ist, soll ein unterirdisches Regenüberlaufbecken mit Rückhaltebecken neu angelegt und das bestehende Becken im Anschluss zurückgebaut werden. Durch diese Maßnahme wird nicht nur die volle Funktionstüchtigkeit hergestellt, sondern es sollen darüber hinaus deutlich höhere Retentionskapazitäten geschaffen werden. Auf diese Weise werden Überlastungen künftig vermieden und Schadstoffeinträge in den Meisbach reduziert.

Zusätzlich soll das Vorhaben einen Beitrag zur Durchgrünung des Würselener Stadtgartens leisten. Nach dem Rückbau des alten Regenüberlaufbeckens können diese Flächen begrünt werden. Aufgrund der unterirdischen Bauweise gilt das Gleiche für die Neuplanung. Der Zugang zu den begrünten Flächen soll der Öffentlichkeit so weit wie möglich eröffnet werden. Eine Nutzung als Hundewiese wird als wünschenswert erachtet. Eine diesbezügliche Überprüfung der Machbarkeit erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche teilweise als „Flächen für Versorgungsanlagen“ und teilweise als „Grünflächen“ dar. Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, müssen die Darstellungen überwiegend zu „Flächen für Versorgungsanlagen“ geändert werden. Der Bereich des nicht länger benötigten Regenüberlaufbeckens soll als „Grünflächen“ dargestellt werden. Zudem liegen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Würselen Stadtgarten“, in dem das Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist. Insofern steht auch der rechtskräftige Bebauungsplan dem Vorhaben entgegen. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Regenüberlaufbeckens mit Rückhaltebecken durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hierdurch soll die Leistungsfähigkeit der Anlage gewährleistet und bestehende Gewässer geschützt werden.

Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive öffentliche Freiraumnutzung so weit wie möglich erhalten bleiben.

1.3 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

1.4 Plangebiet



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie)
Kartengrundlage © Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) (Land NRW, 2025)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgartens von Würselen und umfasst die Grundstücke Gemarkung Würselen, Flur 26, Flurstücke 416 und 417 sowie Teile der Flurstücke 126, 154, 250, 472, 518. Es umfasst somit eine Fläche von ca. 1,4 ha. Derzeit wird das Plangebiet im Westen für das bestehende Regenüberlaufbecken und im Übrigen als Parkanlage genutzt. Die Flächen sind mit einigen Gehölzen bestanden. Im Norden verläuft ein Weg durch das Plangebiet, der gleichzeitig als Zufahrt für das bestehende Regenüberlaufbecken genutzt wird.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Nordosten grenzt der Stadtgarten an das Plangebiet. Im Norden liegt hinter weiteren Gehölzen eine Industrie- und Gewerbefläche, die von einem Lkw-Händler betrieben wird. Im Süden verläuft eine Bahntrasse und dahinter befindet sich eine Tennisanlage. Im Südwesten liegt eine Bildungseinrichtung sowie der Friedhof Würselen. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden, die durch eher kleinteilige Strukturen gekennzeichnet sind. Im Südwesten grenzen weitere Gehölze an das Plangebiet, an die sich die freie Feldflur anschließt. Im Nordosten verläuft in etwa 60 m Entfernung die Aachener Straße (B 57). Im Südwesten reicht der Wisselsbach an das Plangebiet heran.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

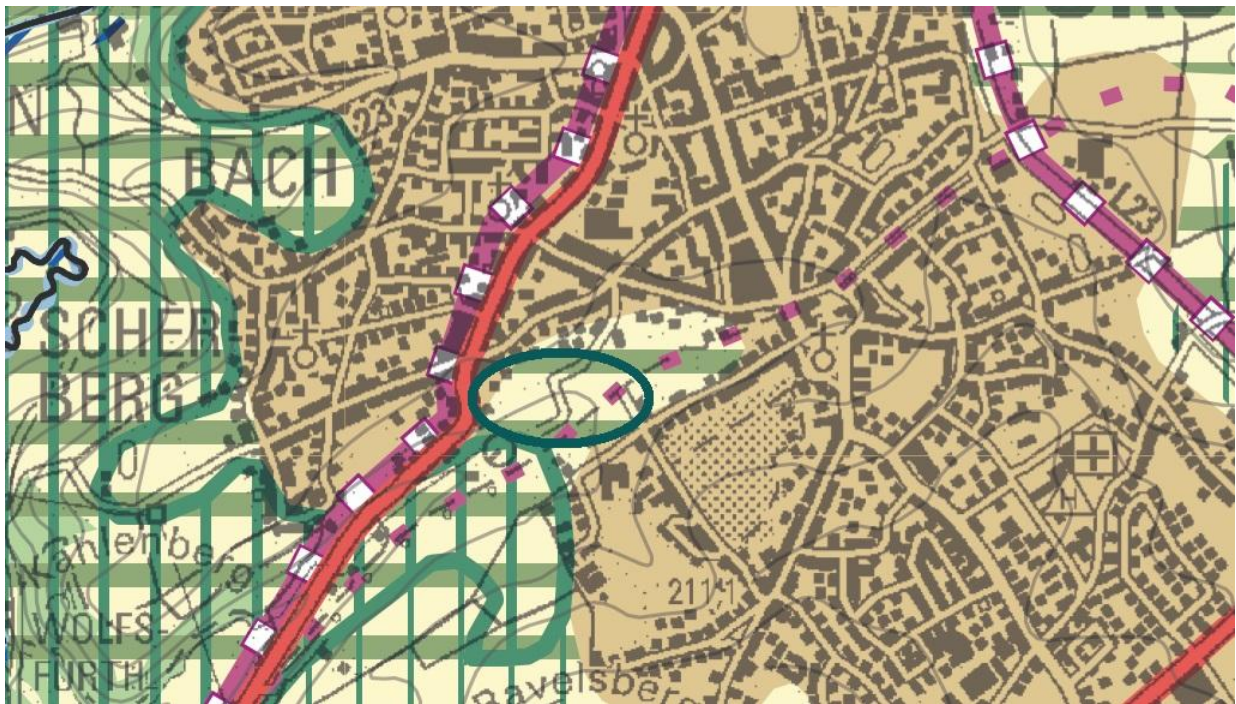


Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Blatt 08–09 Städtere- gion Aachen, mit Markierung des Plangebiets (grünes Oval)

Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln; Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Gemäß der Neuaufstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Dieser wird von einem Regionalen Grünzug überlagert. Im südwestlichen Bereich grenzt ein Bereich für den Schutz der Natur (BSN) an das Plangebiet.

Gemäß Grundsatz 18 des Regionalplans (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 90)

„soll der regionalplanerisch festgelegte Freiraum als überörtliches, möglichst zusammen- hängendes, durchgängiges und funktional verbundenes System erhalten und entwickelt werden.

Dabei sollen die Sicherung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums als [...] klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum [...] Raum mit bedeut- samen wasserwirtschaftlichen Funktionen [...] Raum für landschaftsorientierte und natur- verträgliche Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen [...] und gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Fachplanung sowie der kommunalen Bauleitplanung sollen Darstellungen und Festsetzungen darauf hinwirken, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums zu sichern und zu entwickeln [...].“

Durch das Planvorhaben werden die wasserwirtschaftlichen Funktionen des Plangebiets unmittel- bar begünstigt. Versiegelungen und Zäsuren des Freiraums werden durch den Rückbau von be- stehenden Bauwerken sowie die unterirdische Bauweise und Begrünung des neuen Bauwerks reduziert. Die begrünten Flächen sollen in weiten Teilen für die öffentliche Naherholung zur Verfü- gung stehen. Insofern werden die vorstehenden Funktionen bei der Planung berücksichtigt.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Funktionen gesichert. Mit konkreten Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass die Begrünungen in einer angemessenen Qualität und Wirksamkeit herzustellen sind. Insgesamt steht der AFAB der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Sofern die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit von Regionalen Grünzügen erhalten bleibt, ist „die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen und Nutzungen, die auf den Freiraum angewiesen sind und die nicht außerhalb des RG realisiert werden können [und] die Errichtung von nicht überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen“ (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 98) gemäß Ziel 18 möglich.

Die Durchgängigkeit des Regionalen Grünzugs wird durch die geplante Entsiegelung und Begrünung gefördert. Zudem ist die geplante Infrastruktureinrichtung an den konkreten Ort gebunden, während die geplanten Erholungsfunktionen nicht an bauliche Anlagen gebunden sind. Folglich steht der Regionale Grünzug dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Eine Konkretisierung des BSN erfolgt durch die im Landschaftsplan festgesetzten Naturschutzgebiete (NSG). Eine Auseinandersetzung mit diesen erfolgt in Kapitel 2.4 dieser Begründung. Dieser zufolge bestehen zwischen dem NSG und den geplanten Anlagen keine Konflikte.

Insgesamt stehen die Festlegungen des Regionalplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt das bestehende Regenüberlaufbecken als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dar. Der übrige Bereich wird als „Grünflächen“ dargestellt.

Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind die bisherigen „Grünflächen“ zu „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zu ändern. Der Bereich des nicht länger benötigten RÜB kann infolgedessen als „Grünflächen“ dargestellt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird auf der Grundlage einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG überprüft, ob die geplanten Darstellungen mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar sind.

Ferner werden die vorhandenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den bestehenden Flächennutzungsplan übernommen. Aufgrund des Rückbaus des bestehenden Beckens und der unterirdischen sowie begrünten Bauweise der geplanten Anlagen stehen die Gebiete dem Planvorhaben nicht entgegen (vgl. Kapitel 2.4). Die nachrichtlichen Übernahmen werden daher aufrechterhalten.

2.3 Bebauungsplan Nr. 132 „Würselen Stadtgarten“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Würselen Stadtgarten“, der seit 1988 rechtskräftig ist. Dieser setzt für das Plangebiet „öffentliche Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ fest. Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens soll für die geplanten baulichen Anlagen die Festsetzung „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ getroffen werden. Für die Flächen mit dem bestehenden RÜB, das zurückgebaut werden soll, wird die Festsetzung „Grünfläche“ getroffen.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 im überlagerten Bereich zurück.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans I „Herzogenrath – Würselen“ des Kreises Aachen. Gemäß § 20 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans „widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.“ Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser setzt eine öffentliche Grünfläche fest. Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung, die im Widerspruch zum Landschaftsplan steht. Insofern bestehen die dort formulierten Ziele trotz des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Gemäß dem Landschaftsplan liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-8 „Haarenheidchen/Kaisersruh“. Ein untergeordneter Teil entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird vom Naturschutzgebiet (NSG) „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ erfasst.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Hierin wird der Verbundkorridor VB-K-5102-009 „NSG Wurmtal südlich Herzogenrath“ geführt. Dessen Abgrenzung entspricht in weiten Teilen dem bereits vorstehend erwähnten NSG „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“.

Im LSG gelten die Regelungen gemäß der Ziffer 2.2 des Landschaftsplans. Demnach soll die untere Landschaftsbehörde „Maßnahmen gestatten, wenn feststeht, dass sie im Einzelfall nicht geeignet sind, den Charakter des geschützten Gebietes zu verändern und wenn sie dem besonderen Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.“ Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen, denn die bestehenden baulichen Anlagen sollen im Rahmen der Planumsetzung zurückgebaut werden und die geplanten Anlagen werden unterirdisch angelegt und begrünt.

Das NSG und der Verbundkorridor erfassen den westlichen Rand des Plangebiets. Hier befinden sich Gehölze, deren Erhalt durch die Planumsetzung nicht infrage gestellt wird.

Aus den vorgenannten Gründen ist nicht erkennbar, dass die vorstehenden Gebiete dem Planvollzug entgegenstehen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Beim

nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“, das sich ca. 400 m westlich des Plangebiets befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“ (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z. B. einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zu der Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei. Vielmehr können eventuelle Schadstoffeinträge in den Wasserhaushalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sogar reduziert werden.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt.

Hochwasserentstehungsgebiete wiederum „sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“ (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird nicht von Überschwemmungsgebieten überlagert. Die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte zeigen keine Betroffenheit auf.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet jedoch bei seltenen und extremen Starkregenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese treten v. a. entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens auf. Zudem können im weiteren Umfeld des Plangebiets Wasseransammlungen auftreten. In allen genannten Bereichen variieren die möglichen Wassertiefen teilweise stark und können vereinzelt über 2 m erreichen. Überwiegend ist jedoch von geringeren Wassertiefen zwischen 10 cm und 1 m auszugehen. Das vorliegende Verfahren dient dem Zweck, den Überlauf in den Meisbach zu reduzieren und dadurch das Gewässer zu entlasten. Die Errichtung einer neuen, leistungsfähigeren Retention trägt dazu bei, dass sich die Starkregensituation im und um das Plangebiet herum in

Zukunft verbessern kann. Insofern ergeben sich durch die Gefahren von Hochwasser bzw. Starkregen keine Konflikte in Bezug auf das geplante Vorhaben.

3 Planungskonzept

Das der Planung zugrunde liegende Konzept sieht eine Optimierung der Retention im Südwesten von Würselen, konkret im Stadtgarten, vor. Das bestehende Regenüberlaufbecken ist mit einem Volumen von 2.680 m³ nach modernen Anforderungen zu klein dimensioniert. Aus den vorstehenden Gründen sollen im direkten östlichen Anschluss an die bestehenden Anlagen ein Regenüberlaufbecken mit einem Volumen von rund 14.000 m³ sowie ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von wiederum rund 2.680 m³ entstehen. Nach der Inbetriebnahme der geplanten Anlagen soll das bisherige Rückhaltebecken zurückgebaut werden.

Das Plangebiet liegt im Stadtgarten sowie in einem Landschaftsschutzgebiet (vgl. Kapitel 2.4). Insofern weist es eine Bedeutung für die Naherholung sowie für das Orts- und Landschaftsbild auf. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, sollen die neuen Anlagen in unterirdischer Bauweise umgesetzt und begrünt werden. Zu diesem Zweck wird das Gelände über den Bauwerken um etwa 50 cm aufgeschüttet und überwiegend mit Gräsern bzw. Rasen begrünt. Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich die Zugänge und Technikgebäude.

Erforderliche Einzäunungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zudem werden sie gezielt auf Flächen gelenkt, die in geringem Konflikt mit den Sichtachsen im Stadtgarten stehen. Die nicht eingezäunten Flächen sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine Nutzung als Hundewiese wird als wünschenswert erachtet. Eine diesbezügliche Überprüfung der Machbarkeit erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Da eine Zuwegung durch den Stadtgarten bereits für das alte Regenüberlaufbecken besteht, ergibt sich die Möglichkeit, dieselbe auch für die Erschließung des neuen Regenüberlaufbeckens mit Rückhaltebecken zu nutzen. Lediglich im Bereich der technischen Anlage selbst sind Verlegungen der Wege unausweichlich. Insgesamt können umfangreiche zusätzliche Eingriffe vermieden werden. Um Beeinträchtigungen des Stadtgartens während der Bauphase auf ein Minimum zu beschränken, soll der Baustellenverkehr über eine temporäre Baustraße von der Aachener Straße aus erfolgen.

4 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die die Flächen Gemarkung Würselen, Flur 26, Flurstücke 416 und 417 sowie Teile der Flurstücke 126, 154, 250, 472, 518. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die dauerhafte planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

Darüber hinaus wurden die Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, auf denen bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut werden sollen. Hierdurch kann der Rückbau planungsrechtlich abgesichert werden.

Grundstücke, die ausschließlich für temporäre Baustellenzufahrten genutzt werden sollen, werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgarten der Stadt Würselen und wird vom Landschaftsschutzgebiet „Haarenheidchen/Kaisersruh“ erfasst. Um die hiermit verbundenen Naherholungsfunktionen und Schutzzwecke zu wahren, soll das geplante Regenüberlaufbecken mit Rückhaltebecken unterirdisch errichtet und oberirdisch vollständig begrünt werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein oberirdischer Zugang, der beispielsweise für Montagearbeiten genutzt werden kann, sowie eine Einzäunung und die notwendige Technikzentrale. Im Übrigen trägt die gewählte Konzeption dazu bei, dass Eingriffe auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. die natürlichen Flächenfunktionen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorstehenden Konzeption wird die Oberkante der baulichen Anlagen begrenzt. Zugleich werden Bodenaufschüttungen und Pflanzmaßnahmen allgemein von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Auf diese Weise wird eine für die in Kapitel 4.5 aufgeführten Pflanzmaßnahmen hinreichende Bodenüberdeckung ermöglicht.

Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen werden das Lagesystem ETRS89 und das Höhensystem DHHN2016 herangezogen. Der gewählte Wert entspricht einer Höhe von rund 176,0 m über NHN dem natürlichen Geländeniveau zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Der gewählte Wert ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und wirkt zugleich einer zu dominanten, das Umfeld überprägenden Wirkung entgegen.

- 1.1 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf eine Höhe von 176,0 m über NHN, bezogen auf das Lagesystem ETRS89 und das Höhensystem DHHN2016, nicht überschreiten.
- 1.2 Die Oberkante (OK) wird als der jeweils höchste Punkt einer baulichen Anlage definiert.
- 1.3 Bodenaufschüttungen und Pflanzmaßnahmen sind allgemein von den Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 ausgenommen. Hiervon ausgenommen sind ebenfalls oberirdische Zugänge, die dem Betrieb und der Wartung der Ver- und Entsorgungsanlagen dienen.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Bei den geplanten Anlagen handelt es sich um technische Ver- und Entsorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung. Demgemäß werden die hierfür vorgesehenen Flächen als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt.

4.4 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um die Durchgrünung des Stadtgartens weiter zu fördern, soll das bestehende Becken nach Inbetriebnahme der neuen Anlagen zurückgebaut und die entsprechenden Flächen sollen begrünt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielsetzung werden diese Flächen als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Würselener Stadtgarten besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit und erfüllt bedeutsame klimatische Funktionen. Gleichzeitig ist der Stadtgarten als Bereich für die Naherholung von besonderer Bedeutung für die in Würselen lebenden Menschen. Die verschiedenen Funktionen sollen auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens fortbestehen und gefördert werden.

Aus diesem Grund sollen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergriffen werden. Durch die Festsetzung solcher Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Flächen oberirdisch zu begrünen sind. Hierdurch können natürliche Flächenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Außerdem fügen sich die Flächen weiterhin harmonisch in den Stadtgarten ein und beeinträchtigen die Naherholungsfunktion des Stadtgartens nach Abschluss der Bauphase nicht weiter.

- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans errichtete bauliche Anlagen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht aus Oberboden zu überdecken.
- 2.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen unzulässig. Diese werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Sie gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Fliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
- 2.3 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Es ist nur Saatgut aus dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland“, zulässig.
- 2.4 Von den Regelungen der Festsetzungen 2.1 bis 2.3 ausgenommen sind erforderliche Wege, Zugänge und technische Anlagen, die dem Betrieb und der Wartung der Ver- und Entsorgungsanlagen dienen.

5 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Teile des Plangebiets liegen in einer Altlasten-Verdachtsfläche. Diese werden im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

6 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte

Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Gemäß dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Naturschutzgebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Haarenheidchen/Kaisersruh“. Die Festsetzungen des Landschaftsplans und des vorliegenden Bebauungsplans stehen in keinem Widerspruch (vgl. Kapitel 2.4). Die vorstehenden Gebiete werden daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7 Hinweise

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Würselen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Umweltprüfung werden zudem die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“ im Eigentum des Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid.

3. Erlaubnisse zu gewerblichen und wissenschaftlichen Zwecken

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt der Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken auf dem Berechtigungsfeld „Kreuz Aachen“ vor. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken auf dem Berechtigungsfeld „Aachen-Weisweiler“ besteht für die Fraunhofer-Zentrale.

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8 Plandaten

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	1,45 ha	1,45 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,36 ha	1,09 ha
Öffentliche Grünflächen	1,09 ha	0,36 ha

Tabelle 1: Plandaten des Vorentwurfes
VDH Projektmanagement GmbH, 26.01.2026

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die

Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Der Ausgleich wird im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt. Ein etwaiges Defizit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und daraufhin ggf. eine Ausgleichsplanung konzipiert.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Ausprägung und Lage des Plangebiets können planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Sie werden daher im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich untersucht.

9.3 Altlasten

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Altlasten-Verdachtsfläche. Diese wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Kapitel 5).

9.4 Kosten für die Stadt

Die Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, übernimmt der Vorhabenträger, der Wasserverband Eifel-Rur.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Würselen am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 239 „Stadtgarten“ als Satzung beschlossen hat.

10 Referenzliste der Quellen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Sonstige Quellen

- Bezirksregierung Köln. (Juli 2025 a). Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Köln. (Juli 2025 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Festlegungen. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- BMUV. (o. D.). Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie? Abgerufen am 25. April 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/FA448>
- Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken. (2002). Nachweis der Einleitungsmengen von Mischwasser gemäß BWK-Merkblatt M3 für das Regenüberlaufbecken Judenstadt/Stadtgarten. Heinsberg: Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH.
- Land NRW. (2025). TIM-online 2.0. Abgerufen am 12. Juni 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUK NRW. (2025). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 25. April 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2025 a). ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW. Abgerufen am 12. Mai 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

- MUNV NRW. (2025 b). Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 5. Juni 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de>
- WVER. (2017). Gewässerverträglichkeitsnachweis nach BWK-M7 für den Meisbach. Ergänzung zum „Nachweis der Einleitungsmengen von Mischwasser gemäß BWK-Merkblatt M3 für das RÜB Judenstatt – Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. Nacken mbH, Juli 2002“. Düren: Wasserverband Eifel-Rur (WVER).