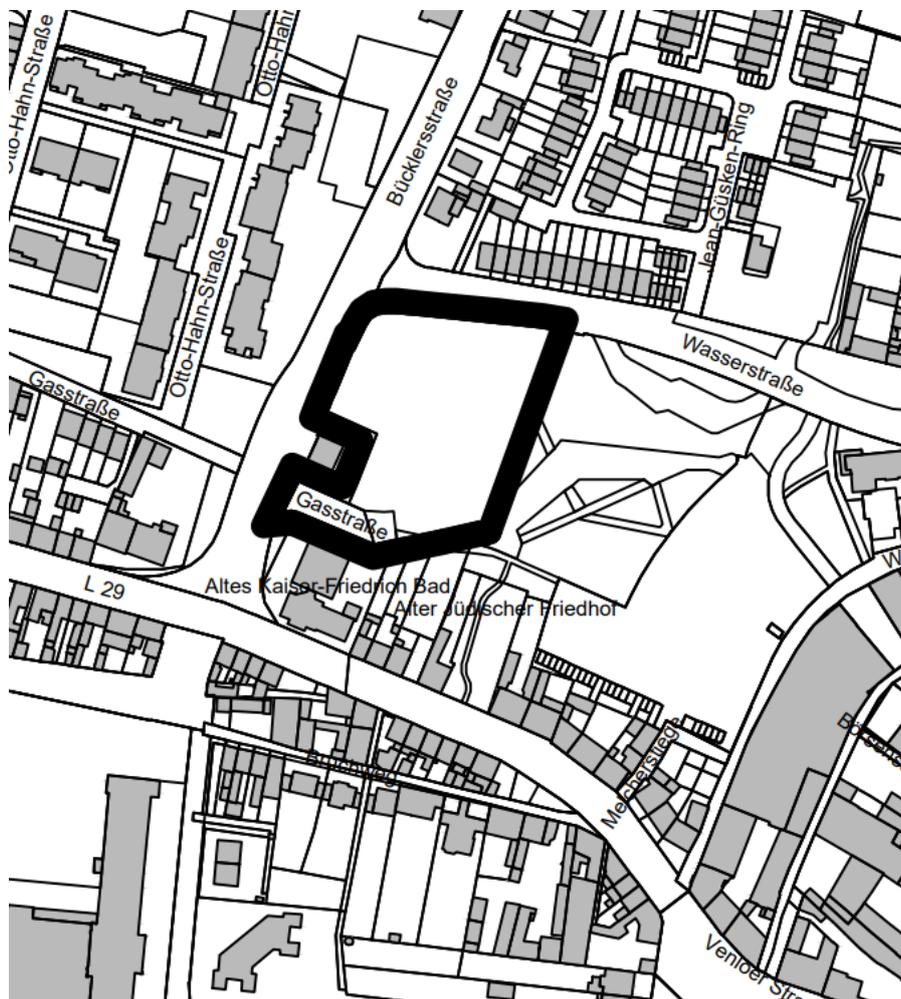


Bebauungsplan Nr. 281-1 „Bücklersstraße / Gasstraße“ in Viersen-Dülken

Erläuterungen zum städtebaulichen Entwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Stadt Viersen
Fachbereich Stadtentwicklung
Bearbeitungsstand Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4	Städtebauliche Sanierungssatzung	8
2.5	Landschaftsplan.....	8
2.6	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	8
2.7	Handlungskonzept Wohnen	8
2.8	Einzelhandelskonzept	8
2.9	Gewerbe- und Industrieflächenkonzept.....	9
2.10	Mobilitätskonzept 2024, Zielkonzept Stadt Viersen	9
2.11	Integriertes Klimaschutzkonzept	9
2.12	Klimafolgeanpassungskonzept (KLAK)	9
3.	Bestandssituation.....	9
3.1	Städtebauliche Struktur.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Soziale Infrastruktur	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Kampfmittel.....	11
3.6	Immissionsschutz.....	11
3.7	Natur.....	12
3.8	Artenschutz.....	12
3.9	Klima.....	12
3.10	Hochwasser / Starkregen.....	14
3.11	Klimawandel und -anpassung	16
3.12	Altlasten.....	17
3.13	Wasserschutzzonen.....	17
4.	Planung	17
4.1	Ziele der Planung.....	17

4.2	Städtebauliches Konzept	17
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.	Umweltbelange	19
5.1	Immissionsschutz.....	19
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	20
5.3	Artenschutz.....	20
5.4	Boden / Altlasten.....	20
5.5	Wasser/ Niederschlag.....	20
5.6	Klima.....	21
5.7	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	21
6.	Kosten/ Finanzwirksamkeit	21

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 281-1 "Bücklersstraße / Gasstraße" befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Dülken nordwestlich des historischen Stadtkernes. Es bezieht sich auf einen Bereich nördlich der Gasstraße, östlich der Bücklersstraße und südlich der Wasserstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 621 und 652 (teilweise) der Flur 66 auf der Gemarkung Dülken. Das hieraus gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha.

Der Norden setzt sich überwiegend aus städtischen Wohnstrukturen, teils in Form von Reihenhausbebauung sowie großzügigeren Einfamilienhäusern zusammen. Im Osten grenzt der Stadtpark Dülken an den Geltungsbereich. Das unter Denkmalschutz stehende Eckgebäude des ehemaligen Kaiser-Friedrich-Bades sowie ein jüdischer Friedhof prägen zusammen mit vier Wohngebäuden die südliche Umgebung des Geltungsbereiches. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Bücklersstraße (L 475).

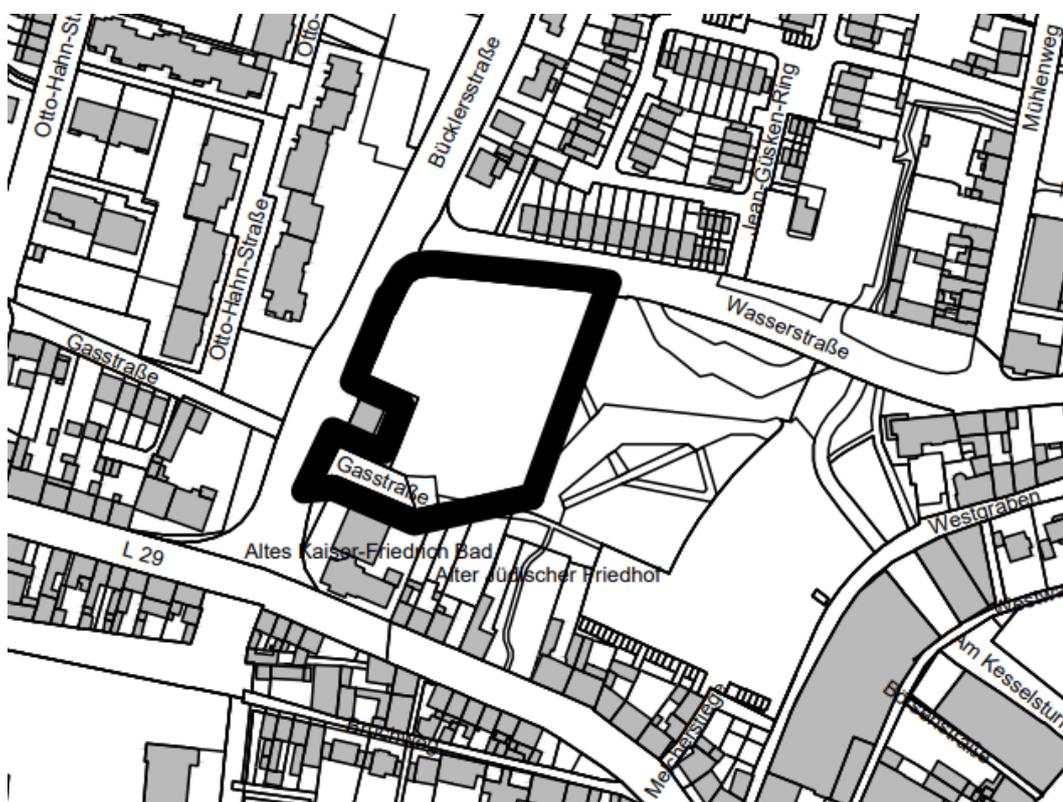


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 281-1

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281-1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnraumangebotes zur Stärkung der Wohnfunktion in direkter Nachbarschaft und fußläufiger Erreichbarkeit zum historischen Stadtkern Dülken.

In Anlehnung an die wohnbauliche Entwicklung des nördlich vom Plangebiet befindlichen Standortes der ehemaligen Eisengießerei Güsken, besteht auf der derzeit unbebauten Fläche die Möglichkeit den gesamten Bereich westlich des historischen Stadtkerns städtebaulich neu zu strukturieren und Dülken als Wohnstandort zu stärken.

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 205, 3. Änderung "Gesamtstadt Dülken" erfasst. Dieser setzt die ehemaligen Gewerbeflächen als Industriegebiet (GI) fest. Im Jahr 2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 281 „Bücklersstraße / Gasstraße / Wasserstraße“ (siehe Vorlage Nr. 2017/1558/FB60/I) beschlossen. Damaliges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281 war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers im Sinne der Gesamtstrategie für den Historischen Stadtkern Dülken (IMaHSD), auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 08.04.2014 (Vorlage-Nr. 2014/0172/FB60). Im gleichen Jahr erfolgte die Aufnahme in das NRW Förderprogramm "Stadtumbau West". Zentrale Entwicklungsleitlinie der Strategie war das sogenannte "3-Pole-Modell", dass eine Konzentration der innerstädtischen Nutzungen zwischen den Polen "Stadteingang Melcherstiege", "Alter Markt / Hühnermarkt" und "Peterboroughplatz" vorsah. Der Durchführungszeitraum der Maßnahmenförderung ist letztes Jahr abgelaufen.

Die städtische Tochtergesellschaft VAB hat eine planerische Konzeptionierung erarbeitet, mit der Absicht, die unbebaute Freifläche für die aktuellen Wohnraumbedarfe zu nutzen. Das Konzept sieht drei Baukörper in mehrgeschossiger Bauweise vor. Der vorhandene straßenbegleitende Baumbestand entlang der Wasser- und Bücklersstraße soll erhalten werden und findet Berücksichtigung in der planerischen Konzeption. Der erste Baukörper orientiert sich mit der Längsseite zum Stadtpark und soll in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Westlich entlang der Wasserstraße erfolgt eine Bebauung in viergeschossiger und an der Bücklersstraße in dreigeschossiger Bauform.

Nachhaltigkeit sowie Klima- und Ressourcenschutz stehen im Vordergrund der Konzeption. In Anlehnung an den Cradle to Cradle Ansatz ist u.a. angedacht die Baukörper in seriellem Bausystem mit Putzfassaden und vorgestellten Balkonen umzusetzen und die Gebäude mit begrünten Flachdächern sowie PV-Anlagen zu versehen.

In Anbetracht des von der Stadt Viersen verfolgten Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stellt die Planung eine maßvolle Verdichtung in direkter Innenstadtnähe im Sinne einer Schonung von Flächen im Außenbereich dar.

Für die Realisierung der aktuellen planerischen Zielsetzungen ist daher eine entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Dazu wurde in einem ersten Schritt der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 281-1 „Bücklersstraße / Gasstraße“ in Viersen-Dülken am 27.03.2025 gefasst.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, es wird eine zum überwiegenden Teil freie Fläche mit einer zu erwartenden überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Gemäß dieser Verfahrensart unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesgesetzgebung und kann daher als sog. beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt werden.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) vom 29.10.2024 stellt das Plangebiet gemäß Blatt 18 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Bücklersstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen vom 28.02.1980 ist die Fläche im westlichen Bereich als Gemischte Baufläche (M) und im östlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Theater, Bürgerhaus“ und „Parkplatz“ dargestellt.

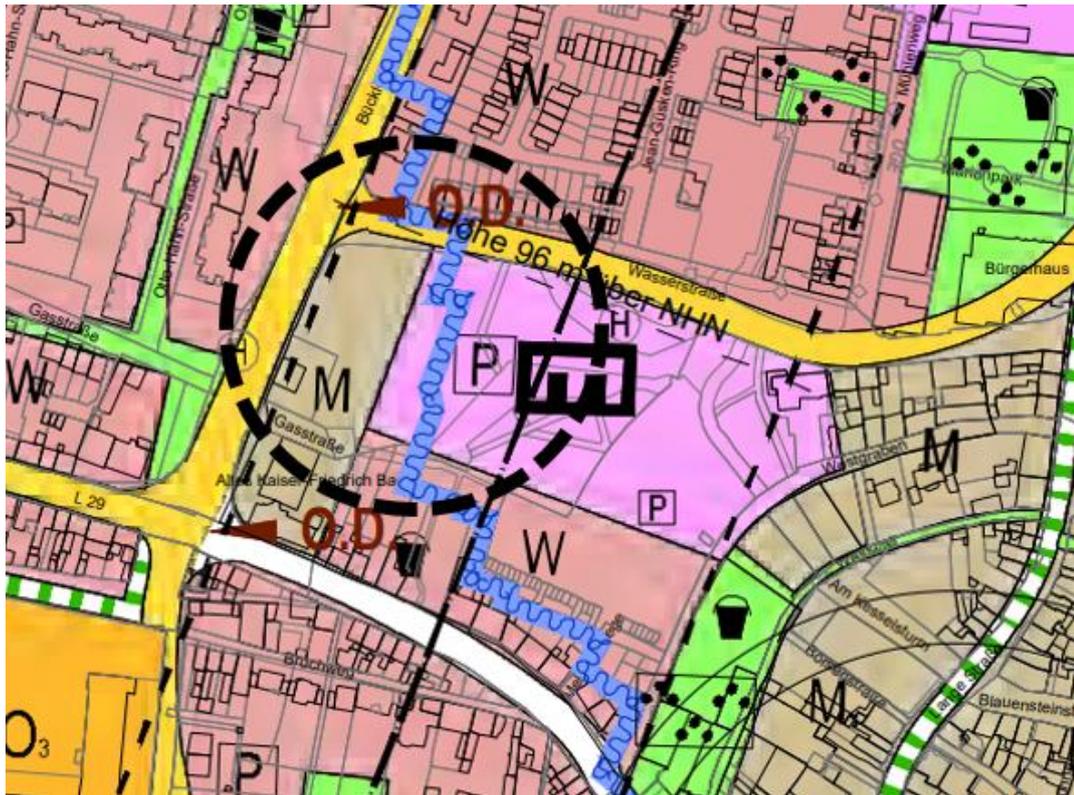


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

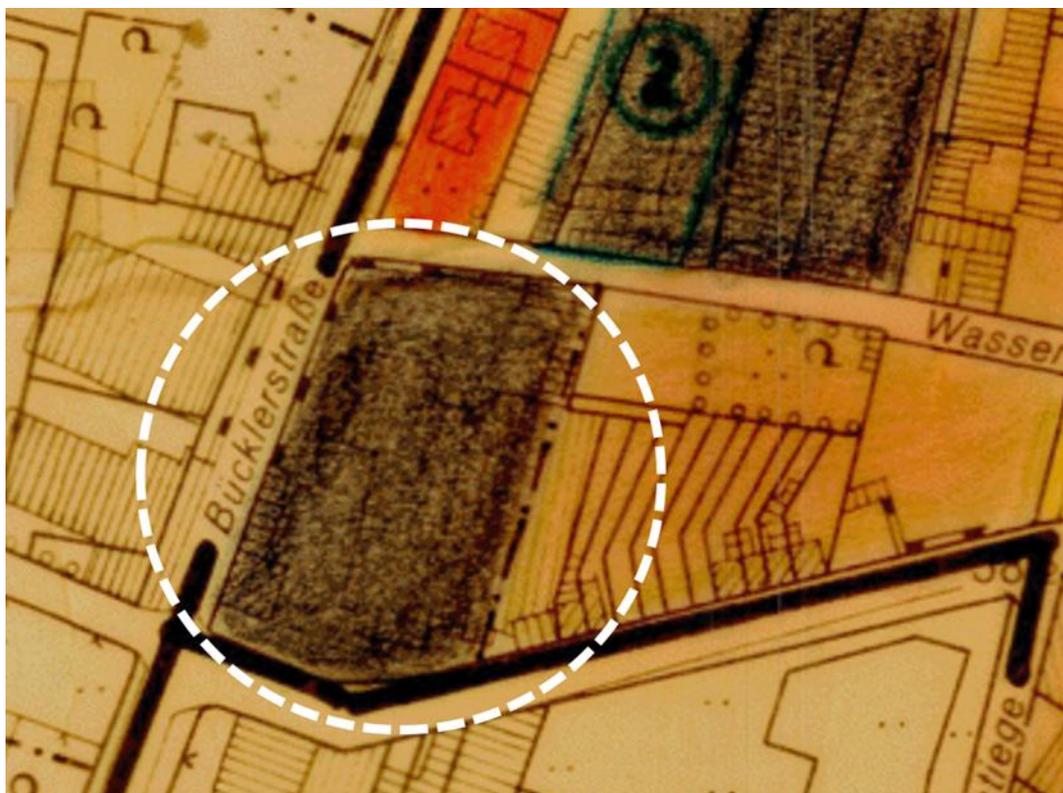


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 205 3. Änderung

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 205 - 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“ (Art und Mass; Blatt 3) aus dem Jahr 1967. Dieser setzt den Planbereich als Industriegebiet (GI) mit den planungsrechtlichen Festsetzungen Baustufe III und einer Baumassenzahl 9,0 fest.

2.4 Städtebauliche Sanierungssatzung

Das Plangebiet sowie nördlich der Bereich bis zum Mühlenberg, östlich entlang der Lange Straße (das Schulgelände der Grundschule ausgeschlossen), südlich entlang der Venloer Straße und westlich entlang der Bücklersstraße (hier sind nicht alle Grundstücke an der Bücklersstraße Bestandteil der Satzung) liegen in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Gasstraße / Wasserstraße“ vom 25.09.1980. Ziel der Satzung war die Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Die förmliche Festlegung erfolgte seinerzeit nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen auf der Grundlage des § 4 des damaligen Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27.07.1971. Ziel der Sanierungssatzung war die Auflösung der im Sanierungsgebiet bestehenden Durchmischung von empfindlichen Nutzungen, wie Wohnen in der Nähe von industriell gewerblichen Nutzungen. Hier ist in erster Linie die Eisengießerei Guskens zu nennen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 283, der die Industriebranche der Gießerei Guskens einer Wohnnutzung zugeführt hat, besteht kein Erfordernis mehr die Sanierungssatzung aufrecht zu erhalten. Die Aufhebung der seit 1971 gültigen Sanierungssatzung soll erfolgen.

2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Im Plangebiet sind keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope, Biotopverbundflächen, Natura 2000-Gebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

2.7 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen 2014 der Stadt Viersen (I. Teilfortschreibung - Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose 2017; II. Teilfortschreibung - Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose 2021) wurde vom Rat der Stadt Viersen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Es setzt wohnungspolitische Leitziele und Schlüsselmaßnahmen, die sich aus den prognostizierten Wohnraumbedarfen für Viersen ableiten, in verschiedenen Handlungsfeldern fest. Es ist davon auszugehen, dass sich die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes decken.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

2.8 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) wurde vom Rat der Stadt am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept dient als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Viersen und formuliert Ziele und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

2.9 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept wurde vom Rat der Stadt Viersen in seiner Sitzung am 07.11.2023 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Somit bildet es die Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

2.10 Mobilitätskonzept 2024, Zielkonzept Stadt Viersen

Das am 16.05.2023 im Rat der Stadt Viersen beschlossene Zielkonzept für die Mobilitätsentwicklung der Stadt Viersen zielt auf die Einleitung der Mobilitätswende. Die Herausforderungen einer nachhaltigen Mobilität müssen aktiv angenommen werden, um Viersen als lebenswerte Stadt und attraktiven Standort zu stärken. Eine nachhaltige Mobilität gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für alle, unabhängig der persönlichen Rahmenbedingungen und reduziert die negativen Effekte des Verkehrs auf allen Ebenen. Hierzu hat die Stadt sechs Oberziele mit entsprechenden Unterzielen formuliert.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

2.11 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Kreis Viersen und die Städte und Gemeinden Viersen, Tönisvorst, Niederkrüchten und Grefrath haben im Jahr 2013 ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, dessen Fortschreibung durch den Rat der Stadt Viersen am 21.03.2023 beschlossen wurde. Dieses Konzept ist bei künftigen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

2.12 Klimafolgenanpassungskonzept (KLAK)

Die Stadt Viersen hat ein Klimafolgenanpassungskonzept erstellt, welches am 03.09.2024 vom Rat der Stadt Viersen beschlossen wurde. Dieses Konzept ist in künftigen Planungen ebenfalls gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind längst auch in Viersen angekommen und werden durch zunehmende Temperaturen, Starkregenereignisse, Dürre und Hitze spürbar. Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin vermehrt mit solchen Ereignissen zu rechnen ist. Um die Schäden und Gefahren der Klimafolgen möglichst gering zu halten, müssen Anpassungsmaßnahmen auf lokaler Ebene getroffen und umgesetzt werden.

Nähere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet setzt sich aus einer ungenutzten Grünfläche, die zu den Verkehrsflächen der Wasserstraße im Norden und der Bücklersstraße im Westen durch Einzelbäume eingefasst ist, zusammen.

Nördlich der Wasserstraße befindet sich das vor wenigen Jahren entstandene Baugebiet auf dem ehemaligen Güsken-Areal, das sich aus Reihenhausbebauungen mit verschiedenen Haustypen darstellt. Die mehrspurige Wasserstraße mit dem Dülkener Busbahnhof bildet eine räumliche Zäsur zum neugestalteten Stadtpark Dülken. Der Stadtpark stellt hierbei in Zusammenspiel mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen einen wichtigen Abschnitt des Immobilienwirtschaftlichen Masterplanes für den historischen Stadtkern Dülken (IMaHSD) aus dem Jahr 2014 dar. Der Stadtpark Dülken bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

Der südlich angrenzende Bereich setzt sich aus einer straßenbegleitenden geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung entlang der Venloer Straße zusammen. Unterbrochen wird die Randbebauung durch das etwas von der Straße zurückspringende und denkmalgeschützte alte Kaiser-Friedrich Bad und den Jüdischen Friedhof.

Im weiteren Umfeld fungiert der Neubau eines Vollsortimenters (Edeka) an der Melcherstiege/Westgraben als eine Art "Eingangportal" zum historischen Stadtkern Dülken.



Abbildung 5 Luftbild des Plangebietes

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von der Wasserstraße und der Bücklersstraße eingefasst. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Gasstraße erfolgen, die als Abzweig östlich von der Bücklersstraße abgeht. Die Wasserstraße bedient über die Viersener Straße das überörtliche Netz zu den Viersener Stadtteilen sowie die Autobahnanschlussstelle A 61. Abzweigend über die Venloer Straße / Theodor-Frings-Allee / Lange Straße ist über die Rheindahlener Straße (L 372) die Anschlussstelle Mönchengladbach-Hardt (A 52) zu erreichen.

Dabei ist das Stadtzentrum Dülkens etwa 250 m (Luftlinie) vom Plangebiet in Richtung Osten entfernt, die Autobahn A 61 ist in ca. 2,0 km (Luftlinie) und die A 52 in ca. 4,7 km (Luftlinie) zu erreichen. Die Autobahnen stellen die überörtliche Anbindung nach Norden (Venlo, NL), Osten (Düsseldorf), Süden (Mönchengladbach) sowie Westen (Roermond, NL) dar.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

In direkter Nähe zum Plangebiet besteht der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr über den Dülkener Busbahnhof unmittelbar an der Wasserstraße gelegen. Ab hier verkehren in 30-Minuten und/ oder 60-Minuten Taktung die Linien 67, 74, 83, 84, 85, 89 und 92 über die in etwa 15 Minuten Fahrzeit der Busbahnhof Viersen und damit weitere Umsteigemöglichkeiten erreicht werden können.

Der Dülkener Bahnhof liegt etwa 700 m (Luftlinie) nordöstlicher Richtung und bietet von dort aus Regional- sowie Fernverbindungen ins Ruhrgebiet (Mönchengladbach, Düsseldorf, Wuppertal) und nach Venlo (NL).

Fuß- und Radwege

Die umliegende Bücklersstraße, Wasserstraße und Venloer Straße verfügen über beidseitig geführte Fuß- und Radwege. Durch angelegte Wegeverbindungen durch die Parkanlage Dülken und den Parkplatz gelangt man in die Dülkener Innenstadt.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind nur wenige Stellplätze vorhanden, da es derzeit aus einer unbebauten Grünfläche besteht. Lediglich die Randbereiche der Gasstraße werden derzeit zum Parken genutzt. Ca. 150 Meter in östlicher Richtung befindet sich eine große öffentliche Stellplatzanlage.

3.3 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage im Stadtgebiet befinden sich im Umkreis verschiedene soziale Infrastruktur- und öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen oder auch Senioreneinrichtungen. Der historische Stadtkern Dülkens liegt unmittelbar südwestlich des Plangebietes.

3.4 Denkmalschutz

Für die Flächen des Plangebiets liegen nach aktuellen Erkenntnissen keine Baudenkmäler, schützenswerten Bauwerke oder Bodendenkmäler vor. Bei Bauarbeiten könnten Bodendenkmäler entdeckt werden. Für den Umgang in einem solchen Fall wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgt für das vorliegende Plangebiet eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Nach Auswertung der Flächen werden die Erkenntnisse in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen und dem angrenzenden Dülkener Busbahnhof kann es zu Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm kommen. Im Rahmen eines Schallgutachtens wird im weiteren Verfahren die bestehende und zukünftige Lärmbelastung untersucht.

Die Umgebungslärmkartierungskarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW zeigt die Höhe der Lärmbelastung, dabei handelt es sich um über das Jahr gemittelte Pegel. Für den Bereich der Bücklersstraße, der Wasserstraße und der Venloer Straße stellt die Karte 24h-Pegel von 70 bis 74 dB(A) dar. Die Bereiche des Plangebietes, die nördlich und westlich an die Straßen grenzen, zeigen 24h-Pegel von 65 bis 69 dB(A) auf. Für den Rest des Plangebietes werden Pegel von 60 bis 64 dB(A) dargestellt.

Die Straßenlärmbelastung in der Nacht wird mit 24h-Pegel von 60 bis 64 dB(A) an den straßenzugewandten Randbereichen des Geltungsbereiches dargestellt. Auf den inneren Bereich des Plangebietes wirken nachts 24h-Pegel von 50 bis 54 dB(A) durch Straßenverkehrslärm.

Die Umgebungslärmkartierung wurde auf Basis eines EU-weit einheitlichen Berechnungsverfahrens und Daten aus dem Jahr 2021 berechnet, die Karten dienen einer ersten Darstellung der Lärmbelastung. Die erhöhten Pegel der Umgebungslärmkartierung geben einen ersten Hinweis auf die Erforderlichkeit die Lärmsituation gutachterlich bewerten zu lassen. Wie oben bereits aufgeführt wird ein Schallgutachten im weiteren Verfahren die bestehende und zukünftige Lärmsituation untersuchen. Neben dem Straßenverkehrslärm werden auch mögliche Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen in der näheren Umgebung betrachtet.

3.7 Natur

Im Plangebiet befinden sich weder geschützte Flächen (geschützte Biotope, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete) noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW. Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete kommen nicht vor.

3.8 Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung im weiteren Verfahren eine Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV¹) und einer Ortsbegehung durchgeführt.

3.9 Klima

In Viersen herrscht ein gemäßigtes und warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Viersen liegt bei 12,1 °C. Das ganze Jahr über ist mit erhöhten Niederschlägen zu rechnen. Insgesamt fallen um die 950 mm Niederschlag pro Jahr.

Das Plangebiet besteht aus einer unbebauten Grünfläche, die von Siedlungsflächen und der Parkanlage Dülken umgeben ist.

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUK (ehem. LANUV) wird für das überwiegende Plangebiet das Klimatop „Klima innerstädt. Grünfläche“ dargestellt (Abb. 6).

¹ Seit dem 01. April 2025 rechtliche Nachfolger: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK)

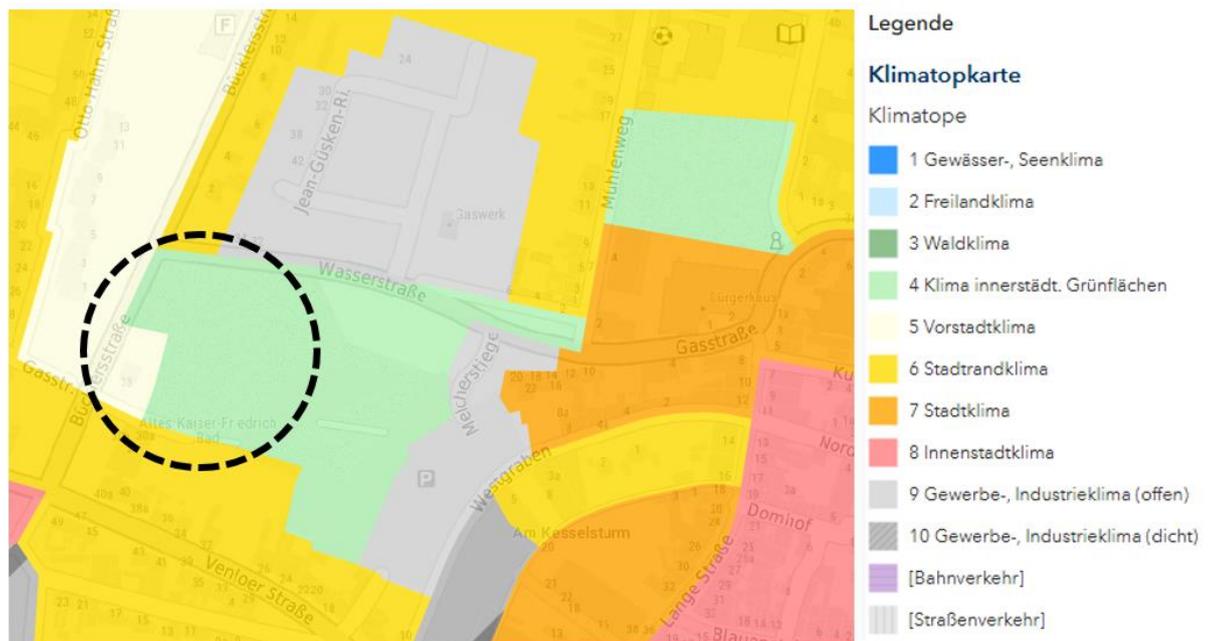


Abbildung 6 Klimatope im Plangebiet (Quelle: LANUK (ehem. LANUV), Klimatopkarte)

Innerstädtische Grünflächen können aufgrund eines ungestörten Temperatur- und Feuchte-Tagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung wirken. Vorhandener Baumbestand kann durch Verschattung tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit höherer Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten Umgebung darstellen. Der bebaute südwestliche Planbereich wird als „Vorstadtklima“ dargestellt. Dieses Klimatop ist gekennzeichnet durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte, eine Kaltluftentstehung findet normalerweise nicht statt.

Im Planverfahren werden die Aspekte und Funktionen des vorhandenen Mikroklimas in die klimatische Gesamtbetrachtung einfließen und den durch die Planung erwarteten Veränderungen gegenübergestellt. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden diesbezüglich geprüft.

In der Klimaanalysekarte Gesamtbetrachtung des LANUK werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte der Tag- und Nachtsituation zusammenfassend bewertet. Für den Großteil des Plangebiets wird eine Grünfläche mit einer sehr hohen thermischen Ausgleichsfunktion angegeben (dunkelgrün). Für den Bereich der Bestandsbebauung an der Gasstraße wird eine ungünstige thermische Situation dargestellt (rot).

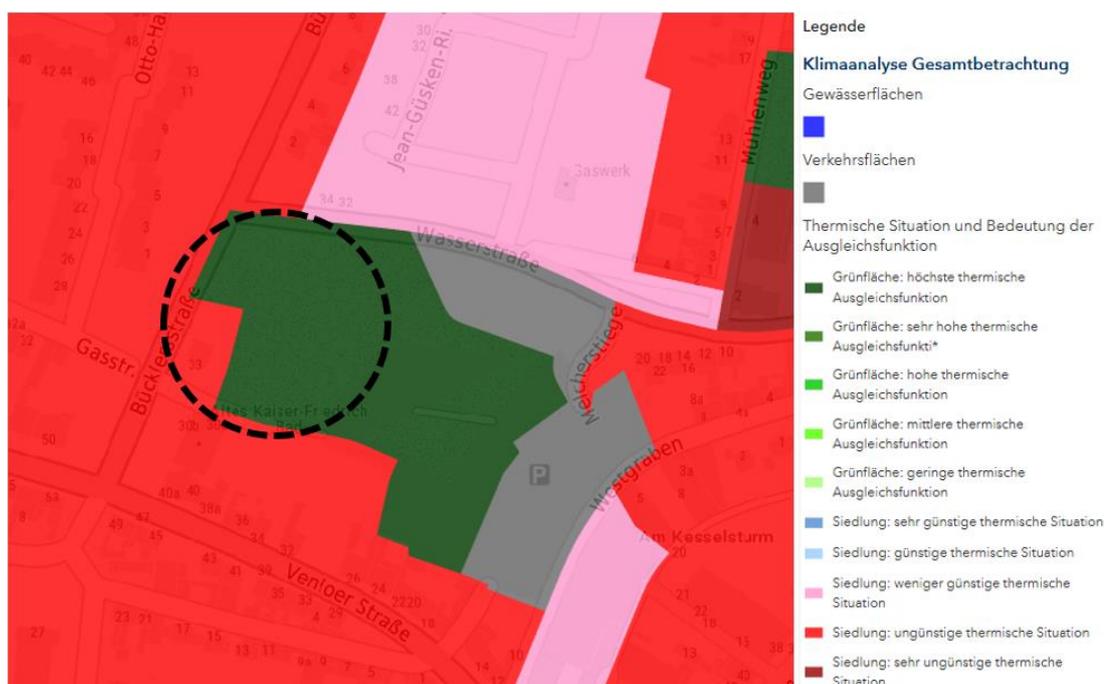


Abbildung 7 Klimaanalysekarte (Gesamt Betrachtung) (Quelle LANUK (ehem. LANUV), Klimaatlas NRW)

Den nördlich, südlich und westlich angrenzende Siedlungsbereich wird eine ungünstige und weniger günstige thermische Situation (rosa, rot) zugeordnet (Abb. 7). Der östlich angrenzenden Parkplätz sowie der Dülkener Busbahnhof werden als Verkehrsfläche dargestellt.

3.10 Hochwasser / Starkregen

Die aktuelle Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 01.09.2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. So sind bei raumbedeutsamen Planungen bzw. bei Siedlungsentwicklungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen. Allgemeines Ziel der Bewertung ist hierbei eine Verringerung der Schadenspotentiale sowie die Erhaltung von hochwassermindernden Flächen durch entsprechende (Bauleit-)Planung. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage von öffentlich zugänglichen Daten und Karten entsprechend den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH).

Überschwemmung durch Fließgewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Den Hochwassergefahrenkarten NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet auch im Extremfall (HQextrem) nicht durch Überschwemmungen durch Gewässer betroffen ist. Es sind keine Maßnahmen hinsichtlich des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmungen durch Gewässer erforderlich.

Überschwemmung durch Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“, werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK; ehem. LANUV) zur Verfügung gestellt. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien bieten einen ersten Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen.

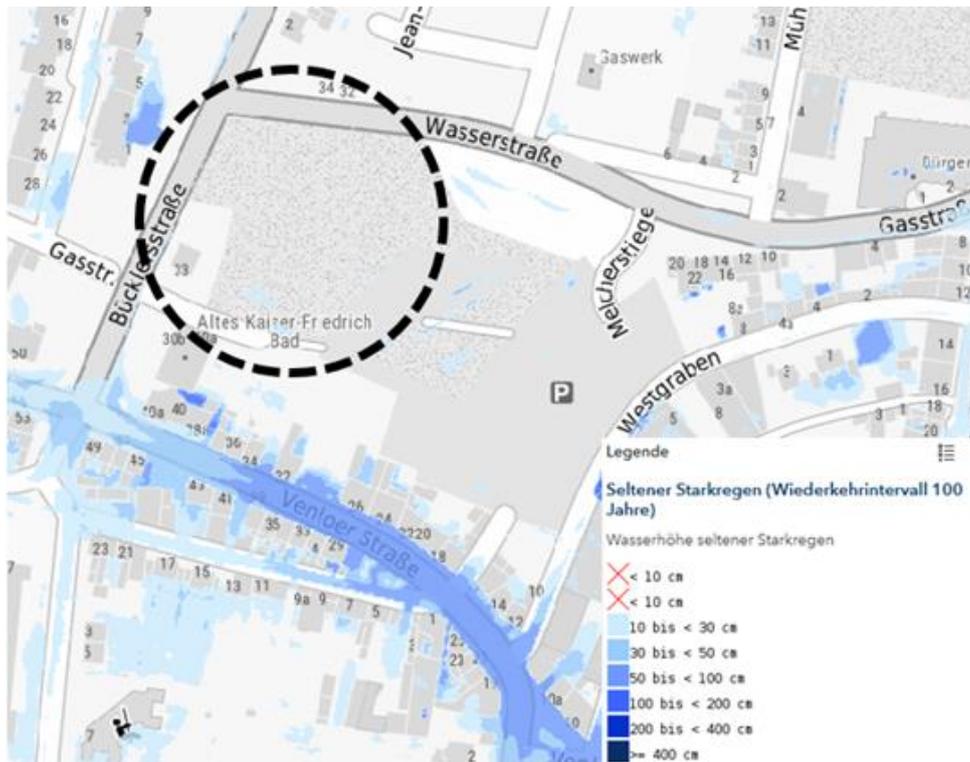


Abbildung 8 Starkregengefahrenkarte – seltenes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Gemäß den Starkregengefahrenkarten (Abb. 8 und 9) sammelt sich bei einem seltenen sowie bei einem extremen Starkregenereignis Niederschlagswasser im südlichen Bereich des Plangebiets. Im Falle eines extremen Ereignisses muss im Bereich des Plangebietes von einer Wasserhöhe bis zu 30 cm ausgegangen werden. Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s sind bei einem extremen Regenereignis in der Bücklersstraße zu erwarten.

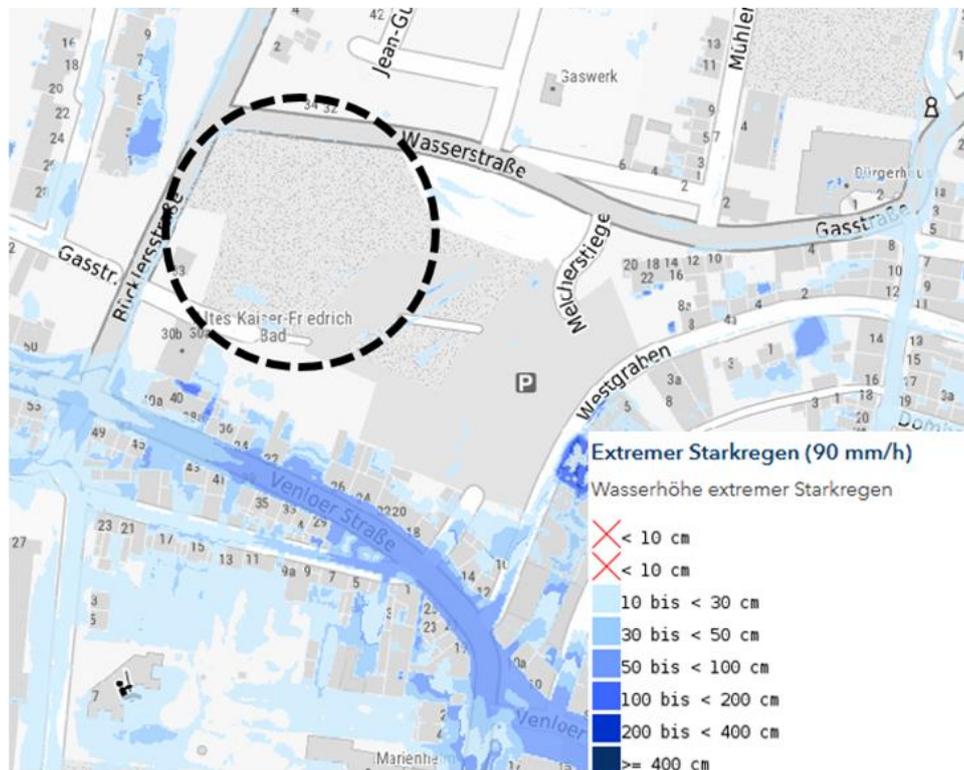


Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte – extremes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Gefährdungsanalysekarten für drei Szenarien durch das Büro Hydrotec erstellt; diese bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen ab und beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Planbereich. Gesetzliche Vorgaben bzgl. Verpflichtungen lassen sich aktuell aus diesen nicht ableiten. Aufgrund der ausführlicheren Darstellungstiefe und -schärfe werden die Karten jedoch im Bauleitplanverfahren betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Insbesondere das Szenario eines „außergewöhnlichen Ereignisses“ wird für die Bewertung eines (verhältnismäßigen) Schutzes herangezogen. Für den vorliegenden Planbereich zeigt sich ein ähnliches Bild wie in der Starkregengefahrenkarte des LANUK (ehem. LANUV).

Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen (Abb. 10) staut sich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis das Niederschlagswasser im südlichen Bereich bis zu 50 cm auf. Zudem fließt das Niederschlagswasser teilweise mit einer Geschwindigkeit von 0,2 m/s zu dieser Sammelstelle, was überwiegend auf die vorhandene Topographie zurückzuführen ist.



Abbildung 10: Außergewöhnliches Ereignis Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

Dementsprechend bestätigt die kommunale Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen die Aussagen der Starkregenarten NRW. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob und inwiefern eine geplante Bebauung und Versiegelung zu geänderten Fließrichtungen des Niederschlagswassers führt und ob ggf. Maßnahmen zur Minimierung von potentiellen Gefahren durch Starkregenereignissen vorzusehen sind. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte die Betroffenheit der (geplanten) Nutzungen innerhalb des Plangebietes weitestgehend verringert werden kann. Im Zuge der Baugenehmigung ist zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

3.11 Klimawandel und -anpassung

Der Deutsche Wetterdienst rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Verhältnisse liegt für das Plangebiet eine Betroffenheit durch Starkregen vor, die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Laufe des weiteren Verfahrens im Zuge eines Versickerungsgutachtens untersucht und bewertet.

Im verdichteten Siedlungsraum kann das Niederschlagswasser nicht oder nur eingeschränkt auf den versiegelten Flächen versickern. Daher sollte grundsätzlich - wo möglich und mit den Vorbelastungen vereinbar - eine Versiegelung weitgehend vermieden werden. In Bereichen in denen eine befestigte Fläche funktional erforderlich ist, sollen je nach Nutzung und Belastungsklasse wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien wie bspw. Rasengittersteine und Schotterrasen entstehen, damit möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Die Bodenkühlleistung und die Verdunstungskühlung wirken sich hier positiv aus und bilden einen positiven Synergieeffekt zur Hitze-betroffenheit. Um dies zu unterstützen, werden großflächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten verboten.

3.12 Altlasten

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen liegt für den überwiegenden Geltungsbereich des BP 281-1 die Eintragung AS 270_124; ehemalige Eisengießerei vor. Eine Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche und mögliche Auswirkungen/ Einschränkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

3.13 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Dülken/ Boisheim, in der Schutzzone IIIb.

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281-1 ist im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verknüpft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen zu schaffen. Durch die Planung kann einerseits eine innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und andererseits auf den wachsenden Bedarf an Wohnraum reagiert werden. Die Reaktivierung dieser Fläche entspricht dem grundsätzlichen Ziel zum sparsamen und schonenden Flächenverbrauch.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Mit Umsetzung des konkreten städtebaulichen Konzeptes wird die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gefördert. Die Gebäude sollen gemäß dem KfW-Standard 55 errichtet und gedämmt, die Dächer mit begrünten Flachdächern und Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die städtische Tochtergesellschaft Viersener Aktien-Baugesellschaft AG (VAB) hat hierfür eine planerische Konzeptionierung erarbeitet, mit der Absicht die unbebaute Freifläche für die aktuellen Wohnraumbedarfe zu nutzen. Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor, die die Straßenzüge im Eckbereich Wasserstraße und Bücklersstraße abrundet sowie die Westseite des benachbarten Stadtparks Dülken baulich einfasst. In unmittelbarer Nähe des Dülkener Stadtkerns sollen gegenwärtig ca. 74 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen entstehen.



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf, Ostansicht (VAB, Mai 2025)

Drei Baukörper gruppieren sich um einen gemeinsamen Hofbereich. In Anlehnung an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung sind die Gebäude an der Wasserstraße viergeschossig und an der Bücklersstraße sowie am Park dreigeschossig geplant. An der Wasserstraße und Bücklersstraße nehmen die Baukörper auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht und sind so angeordnet, dass die dort vorhandene Einfassung des Straßenrandes mit Bäumen erhalten werden soll. Zum Park hin soll ein mit Balkonen strukturierter, langgestreckter Baukörper eine bauliche Einfassung gestalten.

Das Finanzierungskonzept sieht dabei vor, zwei Drittel der Wohnungen öffentlich zu fördern und ein Drittel der Wohnungen frei zu finanzieren. Alle Wohnungen werden barrierefrei gestaltet, dabei wird ein barrierefreier Zugang der Wohnungen in den Obergeschossen über eine Lift- oder Aufzugoption ermöglicht. Die Wohnanlage wird mit oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenplätzen ausgestattet. Für Fahrräder sind sowohl Sammelabstellräume als auch individuelle Mietboxen vorgesehen.

Um insbesondere für die freifinanzierten Wohnungen eine marktfähige Miete zu erreichen und die Baukosten entsprechend zu senken, ist die Umsetzung der Baumaßnahme mit einem seriellen Bausystem geplant.



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf, Südostansicht (VAB, Mai 2025)

Die Dachflächen sollen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und begrünt werden. Zur Beheizung der Wohnungen sind Infrartheizungen vorgesehen.

Es wird angestrebt das Niederschlagswasser auf den Freiflächen zu versickern und durch eine versickerungsfähige Pflasterung der Stellplatzflächen zu unterstützen. Die Flächenversiegelung soll sich hierbei nur auf die notwendigen Funktionsflächen beschränken. Die Grünflächen sollen durch eine Heckenbepflanzung eingerahmt werden.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist vorgesehen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Diese orientieren sich an dem Entwurf der städtebaulichen Konzeption und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

5. Umweltbelange

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die Größe des Plangebietes mit einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 20.000 m² überbarbarer Fläche bilden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren im Sinne des § 13a BauGB, womit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren alle relevanten Umweltbelange in das Planverfahren einzubeziehen.

5.1 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vom Plangebiet ausgehenden sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen gutachterlich ermittelt und auf Grundlage der geltenden Regelwerke beurteilt.

Planungsrechtlich wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Siedlungsbereichen gewährleistet sind.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Aufgrund der Rechtslage gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie den Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie, ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte "planungsrelevante Arten" (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird vorab untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach BNatSchG erforderlich ist.

Die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

5.4 Boden / Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. Altstandorte eingetragene Standort AS 270_124; ehemalige Eisengießerei.

Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt eine weitere Prüfung des Standortes im Rahmen der Behördenbeteiligung.

5.5 Wasser/ Niederschlag

Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Die konkrete Bodenbeschaffenheit des Plangebietes für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Umsetzbarkeit der geplanten Flächenversickerung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren geprüft und im Rahmen eines Versickerungsgutachtens bewertet.

Hochwasser/ Starkregen

Die aktuelle Bundesraumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintretens eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Weiter sind die planbedingten Auswirkungen auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegt keine Wahrscheinlichkeit für ein eintretendes Hochwasserereignis vor.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte sammelt sich das Niederschlagswasser bei einem extremen Ereignis nur in einem kleinen Bereich im Süden des Plangebietes. Hier ist mit einer Höhe des Regenwassers, das bei einem Starregenereignis auf dem Grundstück steht, von bis zu 0,5 Meter zu rechnen.

Im Rahmen des Versickerungsgutachtens werden der Hochwasserschutz sowie die Starkregenwahrscheinlichkeit thematisiert und im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

5.6 Klima

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 11-13 °C im Jahr bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1400-1500 Stunden im Jahr. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen. Über das Jahr verteilt gibt es in Viersen eine mittlere Niederschlagshöhe von 900-1000 mm.

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelungen der Flächen.

Im geführten Bebauungsplanverfahren werden diesbezüglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geprüft.

5.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden. Auch sind im Plangebiet derzeit keine Baudenkmale bekannt oder zu erwarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgt für das vorliegende Plangebiet eine Beteiligung der zuständigen Behörden. Die Erkenntnisse werden in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

6. Kosten/ Finanzwirksamkeit

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 281-1 „Bücklersstraße / Gasstraße“ werden der Stadt Viersen personelle Aufwendungen für die Begleitung und Erarbeitung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Fachbereich 60 entstehen.

Viersen, den 10.06.2025

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete