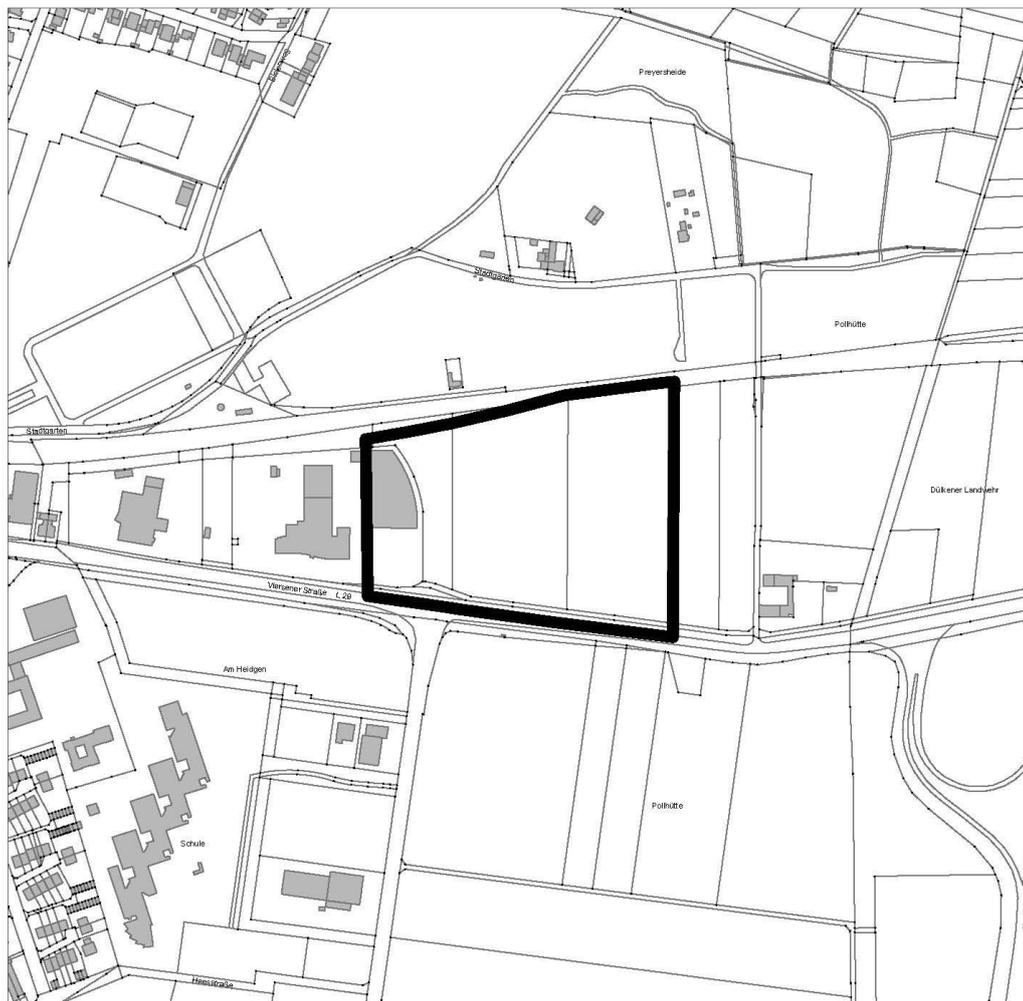


## 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“

### Teil 1 der Begründung – Städtebauliche Aspekte

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand: Oktober 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	3
1.2	Anlass und Ziele der 90. Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	6
1.4	Stand des Verfahrens .....	6
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	8
2.4	Landschaftsplan.....	8
2.5	Integriertes Klimaschutzkonzept .....	9
2.6	Sonstige Bindungen und Angaben.....	10
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.3	Denkmalschutz .....	11
3.4	Immissionen.....	11
3.5	Bodenbelastungen .....	12
3.6	Kampfmittel.....	12
3.7	Artenschutz.....	12
3.8	Starkregen .....	14
3.9	Erdbebenzone .....	14
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	14
4.2	Entwässerung .....	17
<b>5.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Richtfunkschneise.....	19
5.3	Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) nach gültigem Regionalplan.....	20
<b>6.</b>	<b>Kosten/ Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>20</b>

## Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ bezieht sich auf einen Bereich im Stadtteil Dülken am östlichen Ortseingang der Viersener Straße.

Es wird begrenzt durch eine Mischgebietsfläche im Westen, der Bahntrasse Viersen-Kaldenkirchen / Venlo im Norden, von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und der Viersener Straße im Süden.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Dülken, Flur 40, Flurstücke 117, 526, 539 (jeweils Teilbereiche) und 36, 550 und 551. Das hieraus gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha.

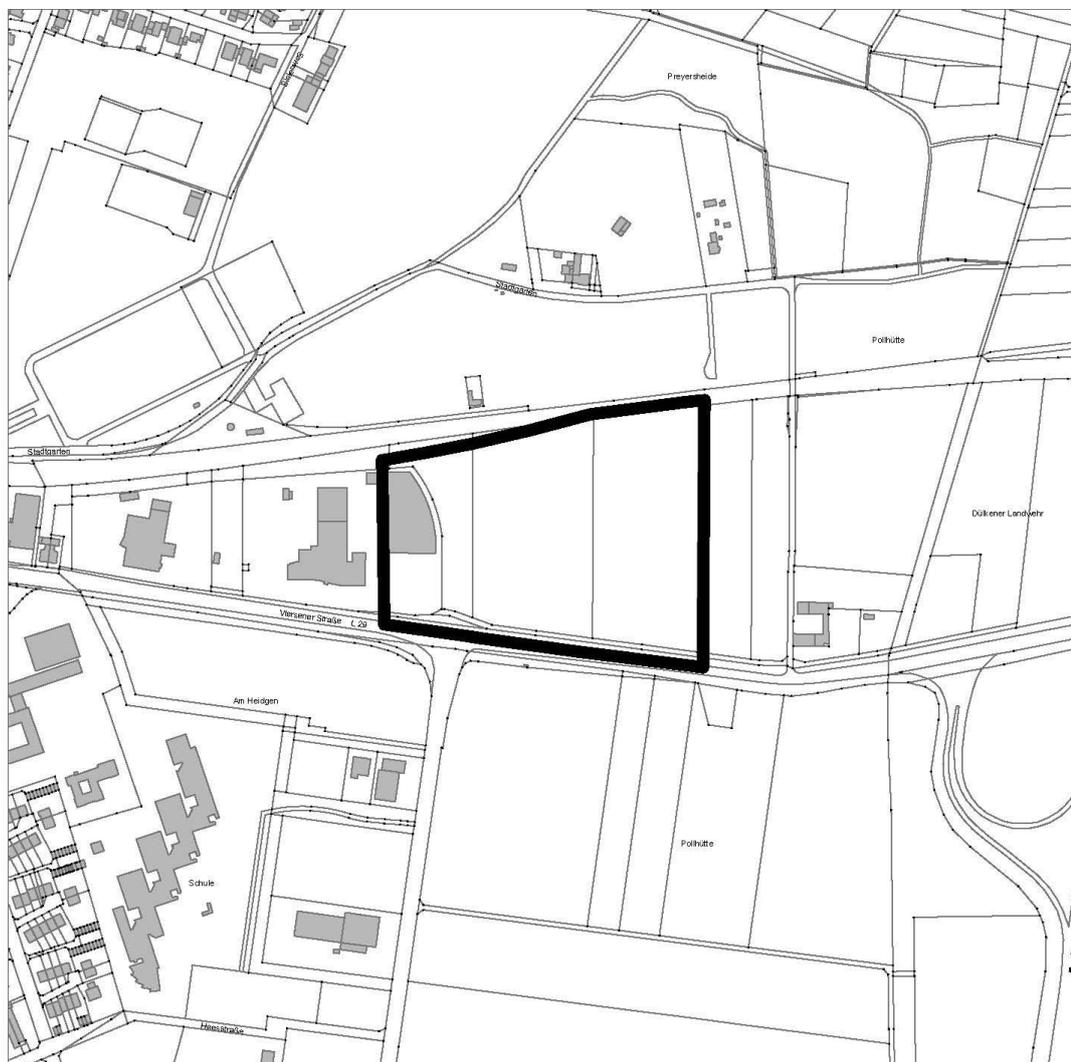


Abbildung 1 Geltungsbereich 90. Flächennutzungsplanänderung

## 1.2 Anlass und Ziele der 90. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Aufstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung für den Neubau einer Rettungswache an dem Standort am Ortseingang von Dülken.

Der Rettungsdienstbedarfsplan (RDBP) des Kreises Viersen aus dem Jahr 2017 konstatiert für die rettungsdienstliche Notfallrettung der Stadt Viersen einen erhöhten Handlungsbedarf. Laut der Begründung zum Rettungsgesetz NRW soll das Netz der Rettungswachen so engmaschig gestrickt sein, dass jeder an einer Straße gelegene Notfall in einer Eintreffzeit bzw. Hilfsfrist von bis zu 8 Minuten im städtischen Bereich und von bis zu 12 Minuten im ländlichen Bereich durch den Rettungsdienst erreichbar ist. Für das Stadtgebiet Viersen sind die Stadtteile Alt-Viersen und Dülken als städtisch, die Stadtteile Süchteln und Boisheim als ländlich definiert.

Nach geltender Rechtsprechung sind die Hilfszeiten von 8 Minuten bzw. 12 Minuten in mindestens 90% aller Fälle einzuhalten. Im derzeit gültigen Rettungsdienstbedarfsplan des Kreises Viersen wird dargestellt, dass die Stadt Viersen die gesetzlichen Forderungen im Hinblick auf die zu erfüllenden Hilfszeiten nicht erreicht. Für den Rettungsdienst ist die Hilfsfrist die wichtigste Planungsgröße. Die Hilfsfrist und der Erreichungsgrad begründen Standorte, Anzahl der Rettungswachen und Rettungsmittel im Stadtgebiet. Die Nichteinhaltung der achtminütigen Eintreffzeit ist neben steigenden Fallzahlen für Rettungsdienst-Einsatz auf eine nicht bedarfsgerechte Ressourcenvorhaltung (Rettungsfahrzeuge mit zugehörigem Personal) und auf die Standortfrage zurückzuführen. Um das Erreichen der Hilfsfrist aktuell zu ermöglichen, wurde in Dülken an der Sternstraße eine Interimswache mit zwei Rettungsfahrzeugen eingerichtet, die jedoch aufgrund insb. baulicher Unzulänglichkeiten mittelfristig durch eine dauerhafte Lösung ersetzt werden soll. Des Weiteren erfolgt der rettungsdienstliche Einsatz gegenwärtig von der Hauptwache an der Gerberstraße in Viersen.

Um den o.g. Hilfsfristen in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können, ist es unabdingbar, einen weiteren Standort für eine Rettungswache auf Viersener Stadtgebiet in Betrieb zu nehmen. Als Ergebnis einer Standortanalyse für mögliche Rettungswachenstandorte zur bestmöglichen Anbindung und Versorgung des Stadtgebietes hat sich der Standort Viersener Straße/Ransberg herauskristallisiert. Die besondere Lagegunst des Standortes nahezu in der geographischen Mitte der Stadt Viersen, gelegen exakt zwischen den Stadtteilen Alt-Viersen und Dülken sowie die gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz führt zu einer eindeutigen Präferenz des Standortes mit vielen Lagevorteilen. Das Grundstück liegt zudem im städtischen Eigentum und kann daher zielgerichtet entwickelt werden.

Aus bauleitplanerischer Sicht stellt sich der Standort durch die seit dem Jahre 1980 vorhandene Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Fläche für die Feuerwehr“ als vorteilhaft dar. Zudem kann durch die Anbindung an die Viersener Straße, welche als Hauptverbindungsstraße zwischen Alt-Viersen und Dülken dient, sowie die nahegelegene Autobahnauffahrt der BAB 61 in den Stadtteilen Alt-Viersen und Dülken eine Hilfsfrist von 8 Minuten bzw. in Süchteln und Boisheim eine Hilfsfrist von 12 Minuten eingehalten werden.

Von der im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Viersen aus dem Jahre 1980 vorgesehenen Ost-West-Ausrichtung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entlang der Bahntrasse wurde aufgrund möglicher Erschließungsschwernisse seitens der Stadt Viersen Abstand genommen. Eine Nord-Süd-Ausrichtung mit Ein- und Ausfahrt zur Viersener Straße erscheint vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Strukturen als sinnvoll. Dafür ist eine Verschiebung der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche bzw. ein Flächentausch notwendig.

### Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Bisher galt u.a. das Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung. Mit den Ergänzungen § 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB wurde die sogenannte Bodenschutzklausel mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen kombiniert. Doch auch nach dieser gesetzlichen Änderung muss für die Ausweisung neuer Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kein konkreter aktueller Bauflächenbedarf vorliegen, um ein stimmiges städtebauliches Konzept zu bejahen. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (Beschluss vom 14.07.2014 -2 B 581/14.NE) kann die Bodenschutzklausel das Vorliegen eines validen städtebaulichen Konzeptes nur dann ausnahmsweise in Frage stellen, wenn für die Ausweisung eines neuen Baugebietes außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Plansituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht.

Wie oben bereits dargelegt, besteht zweifellos Bedarf, eine Rettungswache an dem vorgesehenen Standort zwecks Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen zu installieren.

Zwar wird innerhalb des Plangebietes der Versiegelungsgrad zunehmen, allerdings werden die zusätzlich in Anspruch genommenen Böden heute bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Bearbeitung, Düngung und ggf. Pestizideinsatz vorbelastet. Nach Umsetzung der Planung sind die meisten Restflächen nicht mehr landwirtschaftlich ökonomisch sinnvoll zu nutzen. Eine Ausnahme stellt die Fläche für Dauergrünland dar. Die übrigen Flächen im Norden, Osten und Süden sollen mit ökologisch hochwertigen Strukturen entwickelt und Versickerungsbereiche angelegt werden, sodass dem Bodenschutz Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass durch die mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 284 vorbereiteten Eingriffe nach Umsetzung der durch den Bebauungsplan gesicherten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Viersen und den Kreis Viersen wichtige stadtplanungspolitische Ziel, die rettungsdienstlichen Bedarfe zu verbessern und zu sichern. Angesichts der oben beschriebenen Aspekte soll dieser Entwicklung der Vorrang gegeben und demzufolge die landwirtschaftliche Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung bzw. in großen Teilen einer ökologisch hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

### Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden neben den erforderlichen Versiegelungen durch neue Gebäude und Bewegungsflächen die derzeit als Acker genutzten Flächen zu überwiegend ökologisch hochwertigen Flächen mit Ge-

hölz- und Baumpflanzungen sowie Versickerungsflächen entwickelt. Insb. die östliche Fläche soll den Standort hin zur freien Landschaft abgrenzen. Diese ökologisch hochwertigen Strukturen können dazu beitragen, Hitzebelastungen und Wärmeinseleffekte zu verringern, die Feinstaub- und CO<sub>2</sub>-Belastung zu minimieren, Frischluft zu produzieren und die Wirkung von Starkregen und Temperaturextremen zu schwächen und somit das Mikroklima zu verbessern. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in weiten Teilen auf dem Gelände selbst und kann somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden und infolgedessen die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Darüber hinaus haben der Kreis Viersen und die Städte Tönisvorst und Viersen sowie die Gemeinden Grefrath und Niederkrüchten im Jahr 2013 ein integriertes Klimaschutzkonzept (s. Kap. 2.5) erstellt, welches 2023 fortgeschrieben wurde. In diesem Konzept wurden bereits Handlungsstrategien und Maßnahmenempfehlungen formuliert.

Mit den o. g. Maßnahmen und dem Maßnahmenkatalog des integrierten Klimaschutzkonzeptes wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB als Regelverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird.

### **1.4 Stand des Verfahrens**

Mit Beschluss vom 01.12.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung die Aufstellung der 90. Flächennutzungsplanänderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen erfolgte am 10.12.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021. Mit Schreiben der Stadt Viersen vom 17.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb eines Monats zur Aufstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde die Planung konkretisiert, der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie ein Gutachten zu Verkehr erstellt. Die übrigen erforderlichen Gutachten wurden im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 284 erstellt.

## **2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Regionalplan**

In dem Regionalplan Düsseldorf (RPD) liegt das Plangebiet gemäß Blatt 18 innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches (AFA). Es befindet sich zudem am Rand eines regionalen Grünzugs und innerhalb des Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Viersen, Aachener Weg.

Gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Verfahrens ist gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 06.11.2020 eine landesplanerische Vorabstimmung erfolgt. Mit Schreiben vom 10.12.2020 hat die Bezirksregierung Düsseldorf keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

Gemäß Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Bauflächen und -gebiete können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Für das vorliegende Verfahren ist folgende Ausnahme einschlägig. Eine Ausnahme nach Ziel 2-3 ist dann möglich, wenn „die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert“.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Viersen stellt das Plangebiet vorwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Feuerwehr“ mit entsprechender Zuwegung und Grünfläche dar. Des Weiteren finden sich in Teilbereichen des Geltungsbereiches Darstellungen zu Flächen für Bahnanlagen, Parkplatzflächen sowie die Darstellung für eine Parkanlage.

Entsprechend der Zielsetzung ist zur Entwicklung der entsprechenden Nutzung in dem erforderlichen Umfang die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 90. Flächennutzungsplanänderung „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“.

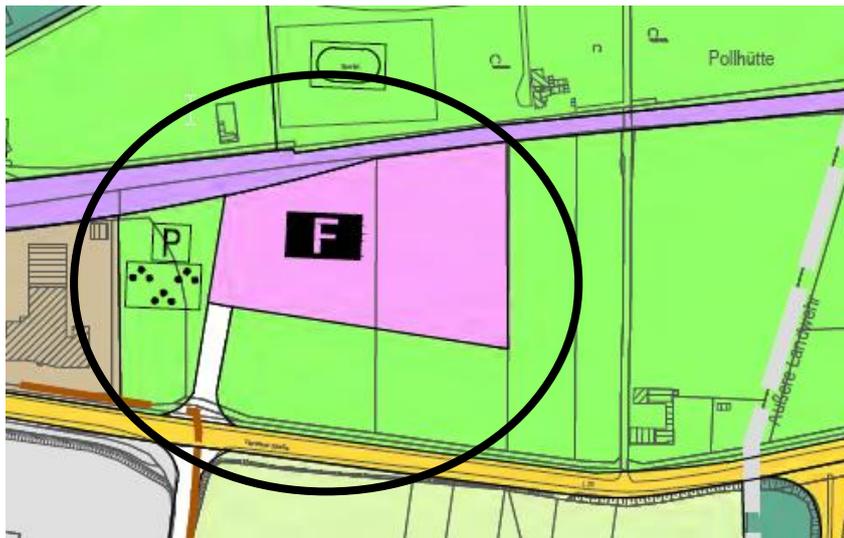


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

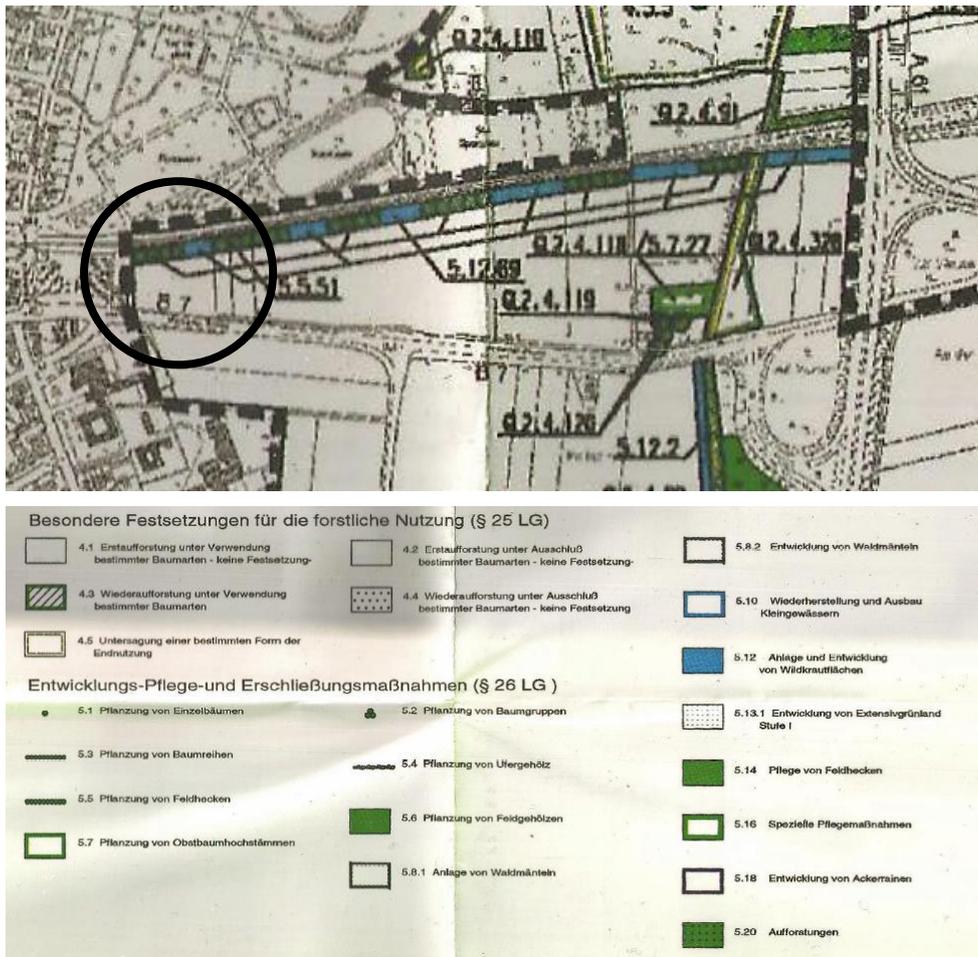
Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 267-1 „Ortseingang Dülken – Ransberg Nord“. Im westlichen Teilbereich – der künftigen MI-Darstellung – überlappt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 267-1 mit dem Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 267-1 setzt ein Mischgebiet fest. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 79,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer künftigen Gebäudehöhe von etwa 13 Metern. Darüber hinaus wird eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Nördlich des Plangebietes wird parallel zur Bahntrasse eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „abschirmendes Grün“ festgesetzt.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 247-1 „Ransberg / Viersener Straße“ an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Auch hier wird die zulässige Gebäudehöhe auf 79,00 m über NHN festgesetzt. Die GRZ beläuft sich auf 0,8. In den Randbereichen und in der Mitte des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit Wegen festgesetzt.

### 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr.7 Bockerter Heide des Kreises Viersen. Gemäß der Entwicklungskarte sollen vorhandene erhaltenswerte Strukturen durch Anreicherung ergänzt werden. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Pflanzung von Feldhecken sowie eine Anlage und Entwicklung von Wildkrautflächen vor.



**Abbildung 4 Ausschnitte aus dem Landschaftsplan Nr. 7 des Kreises Viersen**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH-, Ramsar oder Natura2000-Gebietes bzw. eines Vogelschutzgebietes oder dessen Wirkzone (300m).

## 2.5 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.

Da der Klimawandel ein globales Problem ist, wurden die Ziele und Einsparpotenziale der Treibhausgas-Emissionen auf die o. g. Kreis-, Stadt- und Gemeindegebiete bezogen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass lokale Aktivitäten im Klimaschutz notwendig sind, um die angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduzierungen der Bundesregierung und die der Stadt Viersen zu erreichen.

Diesbezüglich wurde im integrierten Klimaschutzkonzept ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt, welcher Maßnahmen für die Handlungsfelder

- Kommunale Entwicklungsplanung und Klimaschutzmanagement,
- interne Organisation der Verwaltungen,
- Kommunikation und Kooperation,
- Gebäude, Anlagen, Bauen und Wohnen einschließlich erneuerbarer Energie,
- Ver- und Entsorgung,

- Mobilität und Verkehr,
  - Gewerbe, Industrie, Handel und Dienstleistungen
- vorsieht.

Mit Hilfe des Maßnahmenkataloges kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Viersen gesteuert und gestaltet werden.

Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen.

## **2.6 Sonstige Bindungen und Angaben**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A2 des Wasserschutzgebietes Aachener Weg.

# **3. Bestandssituation**

## **3.1 Städtebauliche Struktur**

Das Planungsgebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft die Viersener Straße (Landstraße L29) samt separat angelegtem Radweg und einer straßenbegleitenden Lindenallee, die als Erschließung des Plangebietes dient. Im Westen befindet sich eine gewerbliche Nutzung durch ein Autohaus. Im Norden verläuft die Bahntrasse Viersen-Kaldenkirchen / Venlo. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Nördlich der Bahntrasse befindet sich der Dülkener Stadtgarten als parkartige Naherholungsfläche, ein Sportplatz sowie vereinzelte Bebauung und Waldflächen. Südwestlich wurde zwischenzeitlich das Kreisarchiv des Kreises Viersen errichtet. Unmittelbar westlich angrenzend hieran soll künftig das Straßenverkehrsamt errichtet werden. Im Weiteren sind in diesem Gewerbegebiet noch eine Kletterhalle, ein Dialysezentrum und kleiner Gewerbeeinheiten zu finden.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Viersener Straße aus über den nicht ausgebauten vierten Ast der Kreuzung Viersener Straße / Ransberg. Die Viersener Straße verknüpft den Geltungsbereich mit dem in etwa 1,5 km Entfernung (Luftlinie) gelegenen Stadtteilzentrum Dülken sowie mit der etwa 400 m entfernt gelegenen Autobahn A 61. Die Autobahn stellt die überörtliche Anbindung nach Norden (Venlo, NL), Osten (Düsseldorf), Süden (Mönchengladbach) sowie Westen (Roermond, NL) dar. Somit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsstraßennetz.

### Fuß- und Radwege

Entlang der Viersener Straße verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege in Richtung Osten sowie Westen und verbinden das Plangebiet mit der Dülkener Innenstadt sowie der Innenstadt Viersens. Im Bereich des untergeordneten Straßennetzes wird der Radweg zumeist auf der Fahrbahn geführt.

### ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt unmittelbar südlich gegenüber des Plangebiets an der Viersener Straße. Ab hier verkehren in 1-stündlicher Taktung die Linien 83, 84, 85 und 89 über die in etwa 7 - 10 Minuten Fahrzeit der Busbahnhof Viersen und damit weitere Umsteigemöglichkeiten erreicht werden.

Am etwa 1,2 km (Luftlinie) entfernten Bahnhof Dülken (Haltepunkt) besteht ein Anschluss an den Regional-Express 13 (eurobahn), der Anbindungen nach Venlo (NL)

bzw. Viersen, Mönchengladbach und im weiteren Verlauf Düsseldorf und Wuppertal bietet.

### **3.3 Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes liegen nach allen vorliegenden Erkenntnissen keine denkmalwerten Anlagen vor.

### **3.4 Immissionen**

Eine genaue Betrachtung auf die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde in der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße – Ortseingang Dülken“ vom 29.09.2023 durchgeführt. Im Wesentlichen kommt diese zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein. Diese begründen sich vornehmlich aus dem Straßenverkehr der Viersener Straße und insb. aus dem Schienenverkehr der nördlich angrenzenden Bahntrasse.

Die Ergebnisse zeigen, dass nachts die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete (da eine Gemeinbedarfsfläche keine Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist, wurden wegen der späteren tatsächlichen Nutzung für die Schallbetrachtungen Mischgebietswerte angenommen) überschritten werden. An den Baufenstern liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 60 dB(A) und 71 dB(A) und nachts zwischen 58 dB(A) und 72 dB(A).

Für eine Schlaf-Nutzung ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Bereich des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von 74 dB(A) bis zu 90 dB(A). Für eine Büro- oder vergleichbare Nutzung ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Bereich des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis zu 82 dB(A).

Maßnahmen gegen Geräusche aus dem öffentlichen Verkehr sind somit im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels eines konkreten Schallschutznachweises erforderlich.

Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr kommen hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht (aktive Maßnahmen sind auf Grund der Lage der Quellen nicht praktikabel). Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt.

#### Gewerbelärm

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Nutzung der umliegenden Gewerbenutzungen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete weitestgehend eingehalten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 42 dB(A) und 61 dB(A), nachts zwischen 39 dB(A) und 52 dB(A).

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 bestehen in der Nachtzeit in der südwestlichen Grundstücksecke. Teilweise bestehen auch Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit innerhalb des Baufensters. An den Fassaden einer geplanten Bebauung in diesen Bereichen sind zunächst keine schutzbedürftigen Räume mit nächtlicher Nutzung (Schlafräume) aufgrund der hohen Immissionswerte möglich. Eine Errichtung von Schlaf- oder Ruheräumen ist entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht-öffnbare Fenster zu erreichen.

Die Spitzenpegel erreichen tagsüber Werte bis >75 dB(A) und überschreiten damit die zulässigen Beurteilungspegel zur Tagzeit um nicht mehr als 30 dB(A). Nachts ist mit keinen relevanten Pegelspitzen zu rechnen.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes gegen Gewerbelärm sind somit nicht erforderlich.

### Sportlärm

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Außerhalb der Ruhezeiten ergeben sich auf Grund des längeren Beurteilungszeitraums und nicht dauerhaften Auslastung geringere Beurteilungspegel.

Durch einzelne, selten auftretende, kurzzeitige Geräuschereignisse können im Plangebiet maximal gerundete Spitzenpegel LAFmax von 84 dB(A) in den Ruhezeiträumen der 18. BImSchV auftreten.

Die insgesamt zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden im Plangebiet somit von den maximal zu erwartenden Schalldruckpegeln LAFmax tagsüber nicht um mehr als 30 dB(A) überschritten.

Unter Anwendung der 18. BImSchV vom Juli 1991 mit der ersten Änderung vom Februar 2006 sowie der zweiten Änderung vom Juni 2017 werden die Anforderungen für das Plangebiet somit eingehalten. Eine Berücksichtigung des Altanlagenbonus erfolgte nicht.

Die Anforderungen der DIN 18005 für Sportanlagen auf Grundlage der 18. BImSchV sind damit für alle Teilzeiten tagsüber komplett erfüllt. Nachts findet keine Nutzung der Sportanlagen statt.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes gegen Sportlärm sind somit nicht erforderlich.

### **3.5 Bodenbelastungen**

Nach allen vorliegenden Erkenntnissen sind innerhalb des Plangebietes keine Bodenbelastungen vorhanden.

### **3.6 Kampfmittel**

Es wurde im Rahmen des parallel betriebenen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 284 eine Kampfmittelauswertung und -beseitigung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes wurden ca. 2,1 ha Fläche überprüft. Dabei sind 2 kg Munitionsteile geborgen worden.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die durchgeführte Räumung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 284 aufgenommen.

### **3.7 Artenschutz**

Die europäischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wurden im Rahmen der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 in nationales Recht umgesetzt.

Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen

einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten. Diese artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, eine von dem geplanten Vorhaben ausgehende Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen zu können bzw. weitere Prüfungsschritte aufzuzeigen.

Dementsprechend wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 284 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Stand 22. September 2023) erstellt. Da die Geltungsbereiche der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in der planungsrelevanten Fläche identisch sind, wurde die Artenschutzprüfung nur für den verbindlichen Bauleitplan Bebauungsplan Nr. 284 durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse werden entsprechend im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls berücksichtigt.

Die Auswertung vorhandener, verfügbarer Daten ergab das potentielle Vorkommen von 10 Fledermausarten im Plangebiet und dessen Umgebung. Hierzu zählen gebäudebewohnende und waldbewohnende Arten. Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude und auch keine Gehölze, die potentielle Quartiere aufweisen. Im Zuge der Ortsbegehung konnten im Vorhabensbereich keine Baumhöhlungen erfasst werden, auch nicht im Bereich der zum Teil betroffenen Alleebäume, so dass ein Vorkommen aller Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Avifauna können Brutvorkommen einiger gemäß Datenauswertung potentiell vorkommenden Arten innerhalb des Plangebietes für den Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen werden. Dies begründet sich aus der Biotopausstattung des Plangebietes. Das Plangebiet ist wenig strukturiert und geprägt von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen, die von stark anthropogen geprägten Störquellen (Gewerbebetrieb, Bahntrasse, stark befahrene Straße) umgeben sind. Gewässer oder Waldgebiete sowie größere Gebüschstrukturen sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes können daher Vorkommen von in Waldgebieten brütenden Arten bzw. Altholzbewohner, Gehölz- und Gebüschbrüter, Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter, sowie typische gewässergebundene Arten (Brut und Nahrungssuche an Fließ- und Stillgewässern, Uferbereichen, Feuchtwiesen, Mooren und Sümpfen, Schilf- und Röhrichtbereichen, Nutzung großer Seen und Offenlandbereiche als Rast- und Überwinterungsgebiet) ausgeschlossen werden.

Für die Arten Kiebitz und Feldlerche wurde untersucht, ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren bei den potentiell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann.

Insgesamt fanden drei Begehungen im Haupt-Erfassungszeitraum von Kiebitz und Feldlerche statt, ohne dass diese Arten nachgewiesen werden konnten. Aufgrund der nicht optimalen Habitatbedingungen und dem Ergebnis, dass an keinem der Begehungstermine Individuen der Arten beobachtet werden konnten, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 284 mit seiner isolierten und anthropogen gestörten Lage nicht von Feldlerche und Kiebitz zur Brut genutzt wird. Gerade die südlich der Viersener Straße gelegenen, großen und zusammenhängenden Offenlandflächen bieten den Arten weitaus bessere Habitate mit Weitblick und ohne Vertikalstrukturen. Ein Vorkommen der Arten wird daher im Bereich der betroffenen Ackerfläche ausgeschlossen.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen

gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 284 aufgenommen.

### **3.8 Starkregen**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten. Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Die im Oktober 2021 veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte NRW und die in Erarbeitung befindliche Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen und zeigen für das Plangebiet gefährdende Wasserhöhen auf. Insb. im südlichen Bereich des Plangebietes können bei einem Extremereignis Wasserhöhen von bis zu 50 Zentimetern auftreten. Die Fließgeschwindigkeiten sind dabei sehr gering mit etwa 0,2 m pro Sekunde. Punktuell können im Norden Wasserstände von bis zu 44 Zentimetern auftreten. Im Bereich der künftigen Mischgebietsfläche können ebenfalls Wasserhöhen von bis zu 38 Zentimetern auftreten bei ebenfalls schwachen Fließgeschwindigkeit von ca. 0,1 m pro Sekunde.

### **3.9 Erdbebenzone**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T.

Gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Aufgrund dessen ist eine textliche Nachrichtliche Übernahme in der Legende zu finden.

## **4. Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Rettungswache. Da sich die Rettungswache derzeit in einem Ausschreibungsverfahren befindet, liegt aktuell kein aussagekräftiges bauliches Konzept vor, sodass vornehmlich auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 284 eingegangen wird sowie auf die hierin verankerten städtebaulichen Ziele. Der Bebauungsplan sieht im Zentrum des Plangebietes die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ vor. Das Baufenster ist für eine größtmögliche Flexibilität der Ausgestaltung des Hauptgebäudekörpers großzügig gehalten, über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 0,6 wird die Obergrenze der Inanspruchnahme für den eigentlichen Baukörper näher definiert. Südlich des Baufensters ist eine Fläche von Bebauung freizuhalten. Diese soll die erforderlichen Bewegungsflächen für die innere Erschließung sicherstellen. Nördlich sollen üppige Strauchpflanzungen als Abschirmung und Abstandsflächen zur Bahntrasse angelegt werden. Im Osten soll diese üppige Eingrünung durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 284 durch Bäume ergänzt werden, sodass die Rettungswache künftig zum freien Landschaftsraum hin eingegrünt wird. Im Entwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist östlich an diese Flächen anschließend öffentliche Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Eine im Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte südliche Grünfläche soll Flächen für eine Versickerungsmulde bereitstellen, sodass die versickerbaren Niederschlagswässer ortsnah versickert werden können. Westlich wird die Rettungswache im Übergang zum Siedlungsraum durch eine Fläche für Dauergrünland auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Hieran anschließend befindet sich das bereits bestehende Autohaus dessen Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 267-1 als Mischgebiet festgesetzt ist. Dies deckt sich mit der künftigen Darstellung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Rettungswache soll künftig Raum für ca. 13 Fahrzeuge des Rettungsdienstes bieten. Des Weiteren müssen in der Wache Verwaltungsbereiche und Büros vorgehalten werden. Neben Lager und Umkleieräumen sollen auch Aufenthalts-, Sozial-, Ruhe-, und Fitnessräume für den Schichtdienst untergebracht werden.

In die neue Rettungswache sollen untergeordnet auch Schulungsräume integriert werden, welche Räumlichkeiten für die Ausbildung von Notfall- und Rettungssanitäter bieten. Die bestehende Rettungswache an der Gerberstraße ist eine anerkannte Lehrrettungswache. Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage wird die Zulassung als Lehrrettungswache neu beantragt werden müssen. Unter den gegebenen Voraussetzungen erfüllt die vorhandene Rettungswache an der Gerberstraße nicht die gesetzlich geforderten Rahmenbedingungen einer Ausbildungsstätte als Lehrrettungswache, sodass in der Konsequenz ein neuer Standort gesucht werden muss. Durch den Neubau der Rettungswache an der Viersener Straße eröffnet sich die Möglichkeit, eine an die aktuelle Gesetzeslage angepasste Lehrrettungswache in diese zu integrieren. Diese Möglichkeit soll vorliegend ausgeschöpft werden.

Durch die Eingliederung des Schulungszentrums in die neue Rettungswache ergeben sich nicht nur wirtschaftliche, sondern auch Vorteile für arbeitstechnische Abläufe. Hier steht der Aspekt der praxisnahen Ausbildung mit den zugehörigen Synergieeffekten, wie beispielsweise der bereits vorhandenen Fahrzeuge, Ausrüstung und Alltagserfahrungen im Fokus. Darüber hinaus können an dem neuen Standort die Hygieneanforderungen hinsichtlich des Desinfektionsbereichs eingehalten werden, was zurzeit an der Rettungswache an der Gerberstraße aufgrund der baulichen Voraussetzungen nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist und daher an dem Standort Viersener Straße neu geplant und umgesetzt werden soll. Auch hier ist die Integration einer Desinfektionshalle in den Neubau aus wirtschaftlicher und arbeitsablaufbezogener Sicht förderlich und ermöglicht die Desinfektion von Personal, Material und Fahrzeugen an einem Standort. Entsprechende bauliche und Maßnahmen stellen dabei sicher, dass die Vorgaben zum Schutz der Wasserschutzzone III A2 sicher eingehalten werden.

Um einen harmonischen Siedlungsabschluss auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes herbeizuführen, ist eine veränderte Form der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt. So soll nicht nur die Fläche für den Gemeinbedarf neu positioniert werden (Nord- Süd statt Ost-West Ausdehnung). Es soll auch eine Bereinigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend erfolgen, dass die westlich bereits vorhandene Mischgebietsfläche derart erweitert wird, wie sie in der Örtlichkeit bereits vorzufinden ist. Der auf dieser Fläche befindliche Bebauungsplan Nr. 267-1 setzt ebenfalls ein Mischgebiet fest. Aufgrund der Neupositionierung der Gemeinbedarfsfläche in Nord-Süd Ausdehnung ergibt sich im östlichen Bereich der 90. Flächennutzungsplanänderung eine reine Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. In der Gesamtheit ergibt sich hiermit ein sinnvoller und harmonischer Siedlungsabschluss.

Da es bislang eines konkreten baulichen Konzeptes für den vorliegenden Standort mangelt, kann sich ein Bild über die Lage des Plangebietes mittels Abbildung fünf gemacht werden.



**Abbildung 5** Luftbild mit aufgetragenem Geltungsbereich und Bebauungsplanentwurf Nr. 284, Copyright 2020 Geobasis NRW, Stadt Viersen

### Verkehrliches Konzept

Die Erschießung der Rettungswache soll über den nicht ausgebauten vierten Ast der Kreuzung Viersener Straße / Ransberg erfolgen. Es ist angedacht, den bereits in Ansätzen vorhandenen Verkehrsanschluss und die vorhandene Ampelanlage der Viersener Straße zu nutzen. Beides muss jedoch für den Betrieb der Rettungswache ertüchtigt bzw. erweitert werden. Es ist vorgesehen, dass nicht nur eine Anbindung für Fahrzeuge geschaffen wird, sondern auch für den Fußverkehr eine entsprechende Anbindung über einen Gehweg erfolgt.

Die auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 284 festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft bietet die Möglichkeit im Zusammenhang eines zweigleisigen Ausbaus der Bahntrasse Viersen-Kaldenkirchen, langfristig eine Straßenverbindung zwischen den nördlich und südlich der Bahn liegenden Siedlungsbereichen zu bilden und damit die bestehende Verbindung an der Bürgermeister-Voss-Allee entfallen zu lassen. Der Vorteil dabei wäre, dass die neue Verbindung nicht niveaugleich mit den Bahngleisen errichtet werden müsste. In der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche aufgrund mangelnder Konkretheit dieser möglichen Straßenplanung auch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

### Alleebäume

Da die Erschließung über den bislang nicht ausgebauten vierten Ast der Kreuzung Viersener Straße (L29) und der Straße Ransberg erfolgen soll, wird ein Eingriff die ge-

setzunglich geschützte Allee (AL-VIE-0046) erforderlich. Insgesamt werden vier Alleebäume entnommen werden müssen. Eine Alternative hierzu ergibt sich nicht, da der Standort aufgrund seiner Lage keine andere Erschließung ermöglicht. Hierzu sind im Detail nachfolgend die Erschließungshemmnisse der geprüften Alternativen aufgeführt:

Westlich kann keine Erschließung erfolgen, da die unmittelbar angrenzende Fläche gewerblich durch ein Autohaus inkl. Lagerflächen genutzt wird. Eine Erschließung über diese private Fläche inkl. sämtlich zu treffender Sicherungsmaßnahmen bei Alarmfahrten ist daher nicht möglich.

Nördlich grenzt das Vorhabengrundstück unmittelbar an die Bahntrasse an. Eine Erschließung scheidet daher aufgrund der Konfliktrichtigkeit aus. Eine beschränkte Zufahrt aufgrund von vorhandenen Bahngleisen ist für eine Rettungswache darüber hinaus nicht denkbar.

Östlich müssten etwa 160 Meter landwirtschaftliche Fläche für eine Erschließung in entsprechender Breite in Anspruch genommen werden um an den nächsten Feldweg anschließen zu können. Ein Ausbau dieses vorhandenen Feldweges wäre ebenfalls erforderlich. Im Rahmen der fachgerechten Anbindung des Feldweges an die Viersener Straße müssten darüber hinaus ebenfalls Alleebäume entnommen werden. Aufgrund des erheblichen Aufwandes inkl. zusätzlicher Versiegelung und der ebenfalls erforderlichen Entnahme von Alleebäume ist eine östliche Anbindung nicht zielführend.

Die Erschließung des Plangebietes im Süden über eine Anbindung an die Viersener Straße im Kreuzungsbereich zur Straße Ransberg stellt sich daher als alternativlos dar. Zwar müssen vier Alleebäume entnommen werden, aber der Ausbau des vierten Astes der bestehenden Kreuzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll. So findet sich bereits aus Dülken kommend eine bislang mindergenutzte Linksabbiegerspur, welche während und nach Errichtung der Rettungswache ihre Funktion vollständig entfalten kann. Darüber hinaus ist bereits eine Ampelanlage vorhanden, welche lediglich ergänzt und neu programmiert werden muss. Für Alarmfahrten kann die vorhandene Ampelanlage entsprechend programmiert werden. Des Weiteren ist auf der Nordseite der Viersener Straße bereits ein Fahrrad und Fußweg angelegt, welcher auch für die Erschließung der Rettungswache angebunden wird. Schlussendlich ist zu erwähnen, dass diese Erschließung bereits durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird um die nördlich angrenzenden Felder zu bewirtschaften. Abschließend wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich, dass der Straßenbaulastträger der Landesstraße ausschließlich an der geplanten Stelle einer Anbindung an die Viersener Straße zustimmen wird, sodass sich allein hieraus keine Alternative zu der geplanten Erschließung ergibt.

## **4.2 Entwässerung**

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan Viersen-Dülken nicht als abflussrelevante Fläche berücksichtigt und befindet sich in der Wasserschutzzone III A2 des Wasserschutzgebietes Aachener Weg.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen. Da dies vorliegend der Fall für die Gemeinbedarfsfläche ist, ist diese Vorgabe zunächst zu befolgen.

Da die Ver- und Gebotstatbestände der Wasserschutzzone einzuhalten sind, können nicht alle Niederschlagswässer versickert werden. Hierunter fallen z.B. belastete Niederschlagswässer der Verkehrsbewegungsflächen. Niederschlagswässer der Stellplätze können über die belebte Bodenzone durch Mulden versickert werden. Die in Gänze

unbelasteten Niederschlagswässer der Dachflächen können über Rigolen versickert werden. Die belasteten Niederschlagswässer der Verkehrsbewegungsflächen sollen durch eine Rückhaltung zunächst auf dem Grundstück verbleiben und bei Bedarf gedrosselt in den Mischwasserkanal der Viersener Straße eingeleitet werden. Im Rahmen der Planung der Rettungswache wird auch eine Nutzung des Wassers für bspw. Toilettenspülungen geprüft.

Die rechnerische Machbarkeit der Versickerung bzw. Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer ist in einer durch die NEW erstellten Entwässerungsempfehlung dargelegt.

Das für den Bebauungsplan Nr. 284 von der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH am 01.08.2022 erstellte hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die überlagernden bindigen Deckschichten in Form von schwach sandigen bis sandigen Schluffen / Lehm für eine direkte Versickerung nicht geeignet sind. Sofern flache Sickermulden / Becken geplant werden, sind diese Schichten bis zu den gut wasser-durchlässigen Schichten gem. den im Gutachten gemachten Angaben auszutauschen. Sickerrigolen liegen bereits rein konstruktiv in den unterlagernden ausreichend wasser-durchlässigen Schichten in Form der schwach kiesigen Sande.

Die Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreis Viersen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 284 ist in der südlichen Grünfläche eine Fläche für eine Versickerungsmulde festgesetzt.

#### Starkregen

Da das Gelände ein leicht nach Süden abfallendes Gefälle aufweist, bietet die natürliche Topographie des Grundstückes die Möglichkeit, im Falle von Starkregenereignissen die südlich anzulegende und im Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte Versickerungsmulde auch für eine Wasserrückhaltung in Anspruch zu nehmen und über selbige zu versickern und zu verdunsten. Im Übrigen bieten die umliegenden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Möglichkeit einer temporären schadlosen Einstauung von Niederschlagswässern, ohne dass die benachbarten Anrainerflächen hiervon betroffen sind.

Der Bodenkarte NRW (BK50) kann entnommen werden, dass das Plangebiet dem Bodentyp „Pseudogley-Parabraunerde“ zuzuordnen ist. Gemäß der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden, liegt im Plangebiet ein Boden mit hoher Funktionserfüllung als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum (Regulations- und Kühlungsfunktion) vor. Diese Böden dienen als wichtiger Wasserspeicher für Pflanzen während trockener Witterungsphasen (Hitzeperioden) und wirken ausgleichend im Wasserhaushalt (Hochwasserschutz/ Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen). Flächen mit entsprechenden Böden können zudem Standorte für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sein oder in der Nähe von Hochwasser führenden Vorflutern als Retentionsräume dienen.

Das Planungsgrundstück, insb. die Teilbereiche der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche bieten aufgrund ihrer Größe, Beschaffenheit und der getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, dass im Falle von Starkregenereignissen das gesamte Niederschlagswasser auf der Fläche verbleibt und versickert werden kann. Für den Teilbereich der Mischgebietsfläche wurden durch die bereits vorhandene Nutzung Maßnahmen ergriffen, die auch im Rahmen von Starkregenereignissen Wirkung zeigen werden. Hier erfolgt das Ableiten der Niederschlagswässer in eine bereits vorhandene Grünfläche auf demselben Grundstück.

Unter Berücksichtigung von planerischen, technischen, baulichen oder natürlichen Schutzmaßnahmen kann die Starkregengefährdung minimiert und den Anforderungen an den Überflutungsschutz entsprochen werden. Die Starkregenvorsorge betreffenden

Maßnahmen werden im Zuge der Entwässerungs- und Außenanlagenplanung berücksichtigt, da nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, die DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis der baulichen Anlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden muss.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 284 ist in der südlichen Grünfläche eine Fläche für eine Versickerungsmulde festgesetzt.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Viersen sieht eine Dreiteilung der Fläche von West nach Ost vor.

#### Mischgebietsfläche

Westlich soll eine „Bereinigung“ der bisherigen Darstellung erfolgen. Anstelle der bislang dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkplatz soll diese nun, der tatsächlichen Nutzung entsprechend, als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt werden. Dies führt zu einem sauberen Übergang zu der sich östlich anschließenden Nutzung der Mischgebietsfläche mit der Zweckbestimmung Rettungswache.

#### Gemeinbedarfsfläche - Rettungswache

Zentral gelegen, zwischen der westlichen Mischgebietsfläche und der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche liegt die Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Rettungswache“. Die bislang dargestellte Fläche für die Feuerwehr wird ersetzt durch die Fläche „Rettungswache“, da dies der späteren Nutzung exakt entspricht. So soll an diesem Standort ausschließlich eine Rettungswache entstehen und keine Feuerwache. Im Bebauungsplan Nr. 284 ist die Art der zulässigen Nutzung darüber hinaus weiter wie folgt konkretisiert: Neben sämtlichen zum Betrieb einer Rettungswache dienlichen Gebäuden und baulichen Anlagen sind auch Schulungsräume für den Rettungsdienst zulässig. Der Flächenanteil der Schulungsräume soll untergeordnet zur Hauptnutzung Rettungswache sein. Die Zulässigkeit umfasst auch notwendige Stellplätze und Bewegungsflächen für Fahrzeuge. Notwendige Lagerflächen für Desinfektionsmittel etc. sollen aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Eine Fahrzeugwäsche soll nur als reine Oberwäsche ohne Einsatz von Hochdruckreinigern etc. erfolgen. Diese sehr eng gefasste Zulässigkeit der Art der Nutzung soll dazu dienen, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen so gering wie möglich zu halten und den Außenbereich zu schützen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme durch andere Nutzungen wird damit unterbunden.

#### Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Östlich an die Gemeinbedarfsfläche anschließend wird eine öffentliche Grünfläche mit der bisherigen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Diese Darstellung harmonisiert mit den bestehenden Darstellungen der nördlich und östlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan. Darüber hinaus sichert diese Darstellung einen sauber abgeschlossenen Siedlungsrand.

### **5.2 Richtfunkschneise**

Die im Osten des Plangebietes verlaufende Richtfunkschneise wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Dieser verläuft nunmehr in Gänze innerhalb

der öffentlichen Grünfläche, sodass eine Störung der Richtfunkschneise durch Überbauung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen ist.

### **5.3 Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) nach gültigem Regionalplan**

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Abgrenzung des Siedlungsbereiches nach dem Regionalplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

## **6. Kosten/ Finanzwirksamkeit**

Für die Erarbeitung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ entstehen der Stadt Viersen Kosten und personelle Aufwendungen. Personelle Aufwendungen ergeben sich durch die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung. Kosten entstehen für die Beauftragung von Gutachten; auch auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“.

Die Umsetzung der Rettungswache soll im Rahmen eines ÖPP-Projektes erfolgen. Hierzu wird aktuell im Rahmen einer Ausschreibung ein geeigneter Bieter gesucht. Der bezuschlagte Bieter soll künftig sämtliche geplante Maßnahmen umsetzen und errichten, inkl. der öffentlichen Erschließungsfläche und der Außenanlagen.

## **7. Gutachten**

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 284 wurden folgende Gutachten erstellt und regelmäßig fortgeschrieben bzw. aktualisiert:

- Uwedo – Umweltplanung Dortmund: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ in Viersen-Dülken, Stand: 22. September 2023
- Uwedo – Umweltplanung Dortmund: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ in Viersen-Dülken, Stand: 22. September 2023
- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH: Hydrogeologisches Gutachten, Stand: 01. August 2022
- NEW AG – Entwässerungstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 284 „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“ in Viersen-Dülken, Stand: 19.09.2023
- TAC – Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 – Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken – der Stadt Viersen, Stand: 29. September 2023
- IGEPa Verkehrstechnik GmbH: Verkehrsuntersuchung zur 90. Flächennutzungsplanänderung „Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken“, Stand 27.04.2022

Viersen, den 30.10.2023

In Vertretung

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete