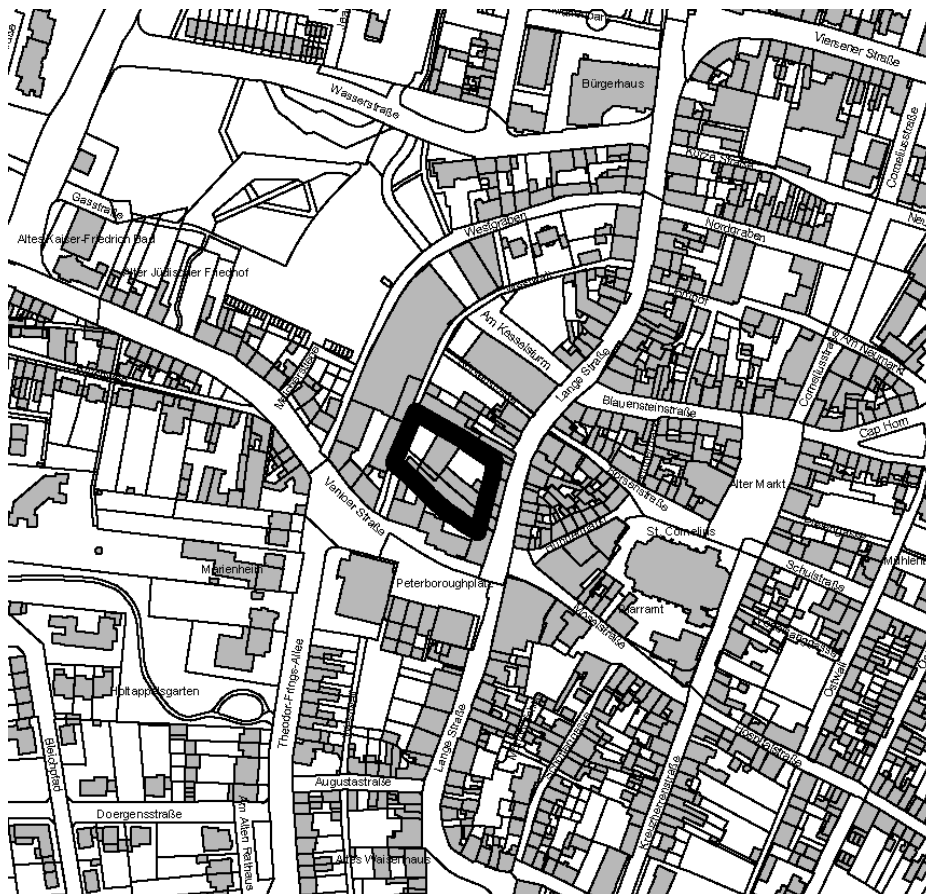


Bebauungsplan Nr. 231a-1 „Impulsquartier Lange Straße / Westwall“ in Dülken

Begründung zum Bebauungsplan

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



Stadt Viersen
Fachbereich Stadtentwicklung
Bearbeitungsstand Mai 2024

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
1.4	Planungshistorie	6
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4	Landschaftsplan.....	8
2.5	Städtebauliche Sanierungssatzung.....	8
2.6	Denkmalbereich.....	8
2.7	Städtebauliche Konzepte	9
3.	Bestandssituation.....	11
3.1	Städtebauliche Struktur.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Technische Erschließung.....	12
3.4	Denkmalschutz	12
3.5	Kampfmittel.....	13
3.6	Seismologie/ Erdbebenzone 1	13
3.7	Immissionsschutz.....	13
3.8	Altlasten/ Boden.....	14
3.9	Wasserschutzgebiete.....	14
3.10	Klima.....	14
3.11	Hochwasser	14
4.	Planung	17
4.1	Ziele der Planung.....	17
4.2	Städtebauliches Konzept	17
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	19
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
4.3.4	Stellplätze und Garagen	22

4.3.5	Nebenanlagen	23
4.3.6	Einfriedungen.....	23
4.3.7	Gestalterische Festsetzungen.....	23
5.	Umweltbelange	24
5.1	Schutzgut Mensch	24
5.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	26
5.3	Schutzgut Boden	27
5.4	Schutzgut Wasser.....	28
5.5	Klima / Luft.....	30
5.6	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	30
6.	Flächenbilanz	31
7.	Hinweise	31
8.	Kosten/ Finanzwirksamkeit	32
9.	Gutachten	32

einem privaten Investor, der im Zuge des Vergabeverfahrens ein konkretes Bauvorhaben eingereicht hat. Es wird vorgesehen, einen Teil der an der Lange Straße befindlichen Gebäudebestände und deren rückwärtige Anbauten abzubauen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Die Neubebauung soll durch qualitativen Wohnraum mit frequenzbringenden Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Lange Straße das Areal beleben. Den unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen am Standort wird durch einen breiten Mix an Wohnformen und –größen, darunter sowohl freifinanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen, Rechnung getragen.

Mit Entwicklung der Flächen wird erstmals eine Bereinigung sowie eine maßvolle Nachverdichtung des Blockinnenbereiches ermöglicht. Die verdichtete Bauweise entspricht dabei den grundsätzlichen planerischen Zielsetzungen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Reaktivierung von über lange Zeiträume leerstehenden bzw. mindergenutzten gemischt genutzten Flächen werden bereits infrastrukturell ausgestattete Bereiche in den Kernlagen mit neuen Nutzungen gefüllt und die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen in den Außenbereichslagen verringert.

Da das Vorhaben nicht in Gänze mit den aktuellen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 231a „Lange Straße“ vereinbar ist, wird eine Bebauungsplanänderung für einen Teilbereich des Gesamtvorhabens vorgesehen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält.

Voraussetzungen für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Anwendung eines beschleunigten Planverfahrens ist, dass die hiermit entstehenden überbaubaren Grundflächen im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung nicht mehr als 20.000 m² (bzw. 70.000 m²) betragen. Im vorliegenden Fall bestehen für den Planbereich auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch die grundsätzlichen Voraussetzungen, das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen, da die überbaubaren Grundstücksflächen mit ca. 1.400 m² weit unterhalb der o.g. ersten Schwelle von 20.000 m² liegen werden. Im Unterschied zu einem Regelverfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) grundsätzlich dann abgesehen werden, wenn deren überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Planverfahren grundsätzlich für Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesgesetzgebung (§ 14b UVPG bzw. § 4a UVPG NW) unterliegen sowie in Fällen, in denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen. Obwohl es bei einem beschleunigten Verfahren keiner Umweltprüfung mehr bedarf, hat dies nicht zur Folge, dass die relevanten, im Rahmen einer umfassenden Abwägung zu ermittelnden Belange des Umweltschutzes, unbeachtlich sind. Der Fortfall eines normierten Umweltberichtes entbindet auch im Rahmen von beschleunigten Planverfahren nicht von der Pflicht, dass die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln sind.

Der Bebauungsplan wird ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB aufgestellt.

1.4 Planungshistorie

Bereits im Jahr 2019 wurde eine Neustrukturierung des Areals vorgesehen und in diesem Zuge geplant, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231a „Lange Straße“ durch einen neuen Bebauungsplan Nr. 287 „Lange Straße-Westwall“ zu überlagern. Für den Bebauungsplan Nr. 287 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlagennummer 2019/2144/FB60/I) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 287 waren neben einer baulichen Nachverdichtung auch eine Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 231a vorgesehenen Baufluchten entsprechend der bestehenden Bebauung, eine Anpassung der Breiten der Verkehrsflächen entsprechend aktueller Erfordernisse sowie die Aufgabe der bisherigen Überbaumöglichkeit der Börsenstraße. Es besteht kein Erfordernis zur Fortsetzung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 287 „Lange Straße-Westwall“.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet gemäß Blatt 18 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Regionalplan entwickelt.

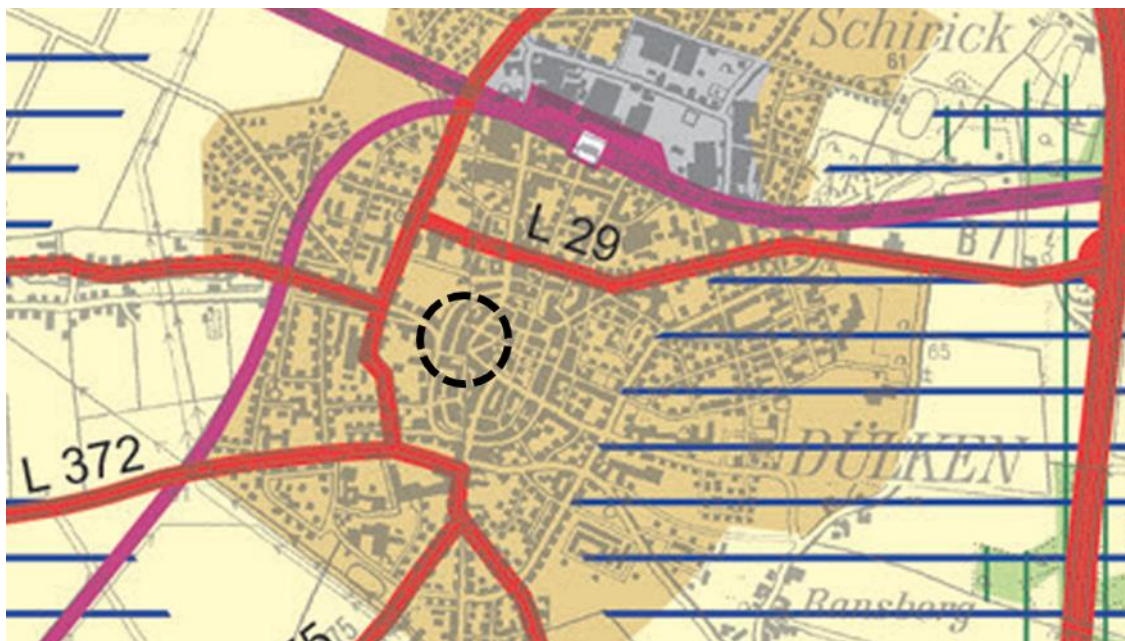


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen vom 28.02.1980 sind die Flächen als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die Lange Straße sowie die Venloer Straße sind als Fußgängerzone bzw. fußgängerfreundliche Straße dargestellt. Nord-Westlich des geplanten Geltungsbereiches befindet sich die Darstellung „Grünflächen“ mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes zum Beibehalt eines Kerngebietes (MK) ist eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

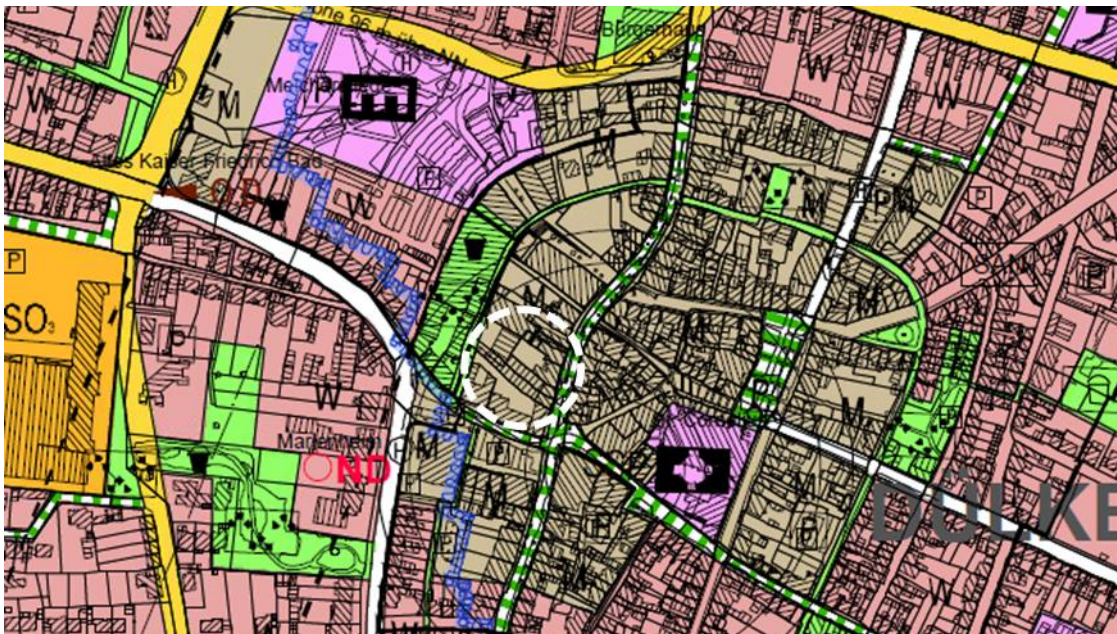


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

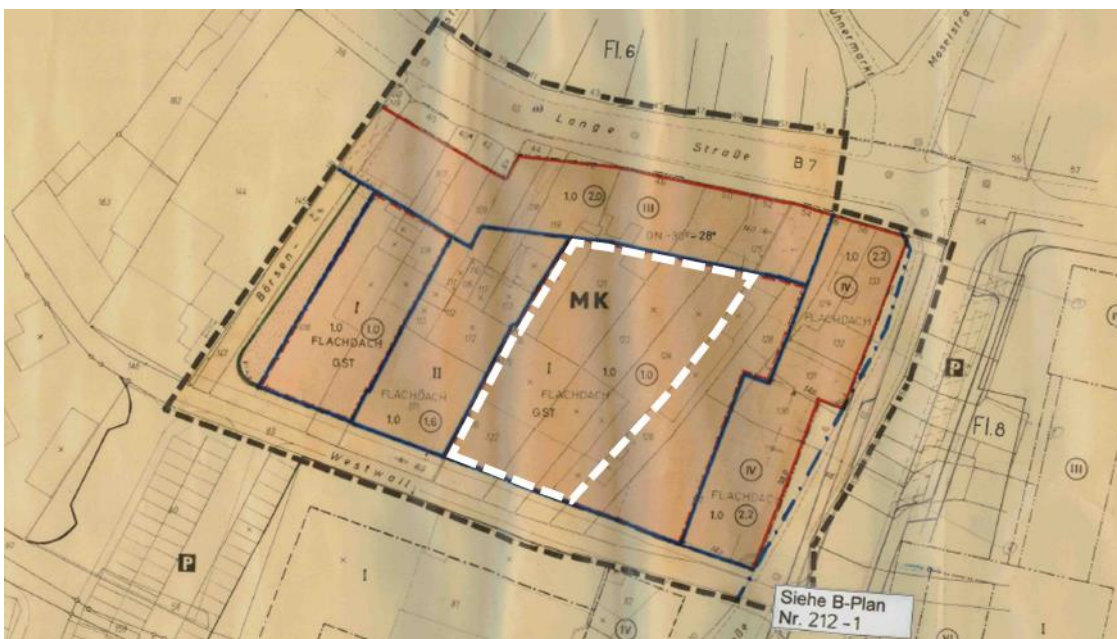


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 231a mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 231a-1 in Weiß

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 231a „Lange Straße“ in Dülken, rechtskräftig seit dem 12.12.1968, sowie des einfachen Bebauungsplanes Nr. 280 „Ortskern Dülken“ (Rechtskraft 28.08.2003). Ebenso befindet sich das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 205, 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“ von 1967. Dieser trifft jedoch aufgrund der Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ keine planungsrechtlichen Vorgaben für das Areal.

Der Bebauungsplan Nr. 280 „Ortskern Dülken“ regelt den Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlich problematischen Nutzungen. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 280 stehen der aktuellen Planung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 231a hatte seinerzeit vornehmlich die Zielsetzung einer Anpassung der Straßenprofilbreiten im Bereich der Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen, einer Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr sowie einer Neustrukturierung der Baumasse. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet MK fest und definiert durch Höhenvorgaben und Baulinien zur Lange Straße und Venloer Straße / Peterboroughplatz hin einen geschlossenen Blockrand. Rückwärtig der Bebauung werden ein- und zweigeschossige Baukörper festgesetzt.

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück eines zeichnerisch festgesetzten Baufeldes im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung. Das Baufeld ist Teil eines übergeordneten Baugebietes, hier Kerngebiet. Es ist ein Vollgeschoss mit der Dachform Flachdach mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und Geschossflächenzahl von ebenfalls 1,0 festgesetzt. Zudem ist das Baufeld als Fläche für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt.

Die beabsichtigte planerische Konzeption lässt sich nicht mit den aktuellen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes realisieren. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan Nr. 231a geringfügig geändert werden und hierzu ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Änderung soll sich lediglich auf die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Inhalte beschränken.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird nicht durch den Geltungsbereich der Landschaftspläne des Kreises Viersen erfasst.

2.5 Städtebauliche Sanierungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Dülken" vom 07.11.1990. Bei der Sanierungssatzung handelt es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren, u.a. mit dem Ausschluss der besonderen Vorschriften der §§ 152 - 156 Baugesetzbuch (z.B. Bemessung von Ausgleichsleistungen, Ausgleichsbeiträge durch die Grundstückseigentümer etc.). Ziel der Satzung war die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel.

2.6 Denkmalsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalsbereichssatzung „Historischer Stadtkern Dülken“ vom 07.11.1990. Zielsetzung der Denkmalsbereichssatzung ist es, einen behutsamen, auf Ausgleich zwischen Bewahrung und Veränderung bedachten Stadtentwicklung im Kernbereich der Innenstadt Dülkens, umzusetzen. Schützenswert ist hier u.a. die Maßstäblichkeit in der Fassadenstruktur, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten.

Danach ist für die Errichtung, die Beseitigung die Veränderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Denkmalsbereich bzw. in dessen engerer Umgebung eine schriftliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch die Maßnahme das geschützte Erscheinungsbild, insbesondere der Ortsgrundriss des Denkmalsbereiches beeinträchtigt wird.

Einzelne Objekte innerhalb des untersuchten Ortskernes sind aus ihrer Substanz heraus denkmalwert. Unabhängig vom Denkmalsbereich gelten für die in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler insoweit die einzelnen Schutzziele des Denkmalrechts.

2.7 Städtebauliche Konzepte

Immobilienwirtschaftlicher Masterplan (ImaHSD)

Mit dem Immobilienwirtschaftlichen Masterplan¹ (2014) für den historischen Stadtkern Dülken werden die Stärkung der Innenstadtfunktion und die Herausarbeitung des historischen Stadtbildes beabsichtigt. Leerstände und untergenutzte Flächen sollen insbesondere durch die Aktivierung privater Investitionen für Umbau, Sanierung, Modernisierung und Neubau in ihrer Nutzung optimiert und angepasst werden. Neben der Konzentration von Einzelhandel in zentraler Lage, soll das Überangebot an Gewerbeflächen insbesondere in Erdgeschosslagen durch eine aktive Umnutzung reduziert werden. Durch Neubauten und Umbauten im Bestand soll zudem die Nachfrage nach barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum (Miete und Eigentum) bedient werden. Auch der Erhalt von preiswertem Wohnraum im Bestand durch die Aktivierung von un- oder untergenutzten Bestandsgebäuden ist Inhalt des Konzeptes.

Gleichzeitig sieht der Masterplan öffentliche Vorleistungen vor, in dem sogenannte Impulsbereiche eine städtebauliche und funktionale Neuordnung erfahren sollen. Diese weisen einen erheblich städtebaulich und funktionalen Handlungsbedarf auf und wirken sich durch eine Verbesserung der örtlichen Missstände positiv auf ihr Umfeld aus. Als Impulsbereiche wurden der Stadteingang Melcherstiege, der Bereich Blauensteinstraße sowie das Kaiser Kino Areal (Impulsquartier Lange Straße) erkannt.

Das Impulsquartier Lange Straße bildet als Impulsbereich einen wesentlichen Baustein zur Reaktivierung der Dülkener Innenstadt.

Handlungskonzept Wohnen

Der stadtteilbezogene Wohnraumbedarf wurde auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen² für den Prognosezeitraum 2024-2030 ermittelt. Die Lage innerhalb des Stadtkerns begünstigt eine breite Zielgruppenansprache und eine soziale Mischung. Insgesamt besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte in Dülken sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Segment. Familienwohnen ist in Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern möglich. Als Nutzer werden hier vorwiegend junge Familien gesehen. Aufgrund des schwachen Angebotes an rollstuhlgerechten Wohneinheiten in Dülken wird die Realisierung von mindestens einer rollstuhlgerechten Wohneinheit empfohlen. In Dülken besteht ein Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum, auch im Hinblick auf das Abschmelzen künftiger preisgebundener Wohnungsbestände. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 27 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus und Reihenhausesegment. Davon sollen nach aktuellem Stand 20 Wohneinheiten öffentlich gefördert und 7 frei finanziert sein. Die Förderung der Wohnungen umfasst mehrere Wohnungsgrößen mit unterschiedlichen Zielgruppen im Spektrum von 2 Zimmer-, 3 Zimmer- und 4 Zimmerwohnungen. Hiermit soll der Nachfrage durch Single-, Paar- und Familienhaushalte entsprochen werden soll. Der geplante Mix an Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien wird positiv bewertet, um den beabsichtigten Zielgruppen aus (jungen) Familien, Senioren, Singles und Paaren adäquaten Wohnraum anbieten zu können.

Der Bebauungsplan selbst ermöglicht durch seine Festsetzungen (Baugebietskategorie sowie Dichte) die Errichtung von Wohnbauflächen entsprechend der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen.

¹ Immobilienwirtschaftlicher Masterplan für den historischen Stadtkern Dülken - Stadt Viersen, Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2014)

² Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014)

Einzelhandelsstrukturkonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 231a-1 „Impulsquartier Lange Straße/Westwall“ liegt innerhalb des im Einzelhandelsstrukturkonzeptes³ 2020 (beschlossen am 15.11.2022) definierten sog. zentralen Versorgungsbereich, der als Nebenzentrum qualifiziert ist. Als Nebenzentrum übernimmt der Dülkener Kernbereich eine wichtige Funktion zur Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie für die Nahversorgung eine wichtige Funktion für den Stadtteil. Der Erhalt des bestehenden Angebotes wird als zentrales Ziel des Strukturkonzeptes gefasst. Gleichzeitig sind frequenzerzeugende Nutzungen zu konzentrieren. Die Lange Straße, ursprünglich eine Fußgängerzone, ist mittlerweile befahrbar und soll durch die Öffnung für den motorisierten Verkehr eine Belebung der Lange Straße erzeugen. Als weiteres Ziel wird die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt aufgeführt. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der Standort liegt zudem in einer städtebaulich gut integrierten Lage und eignet sich daher auch für entsprechende Einzelhandelsnutzungen. Mit Festsetzung des Kerngebietes wird auch künftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich gehalten.

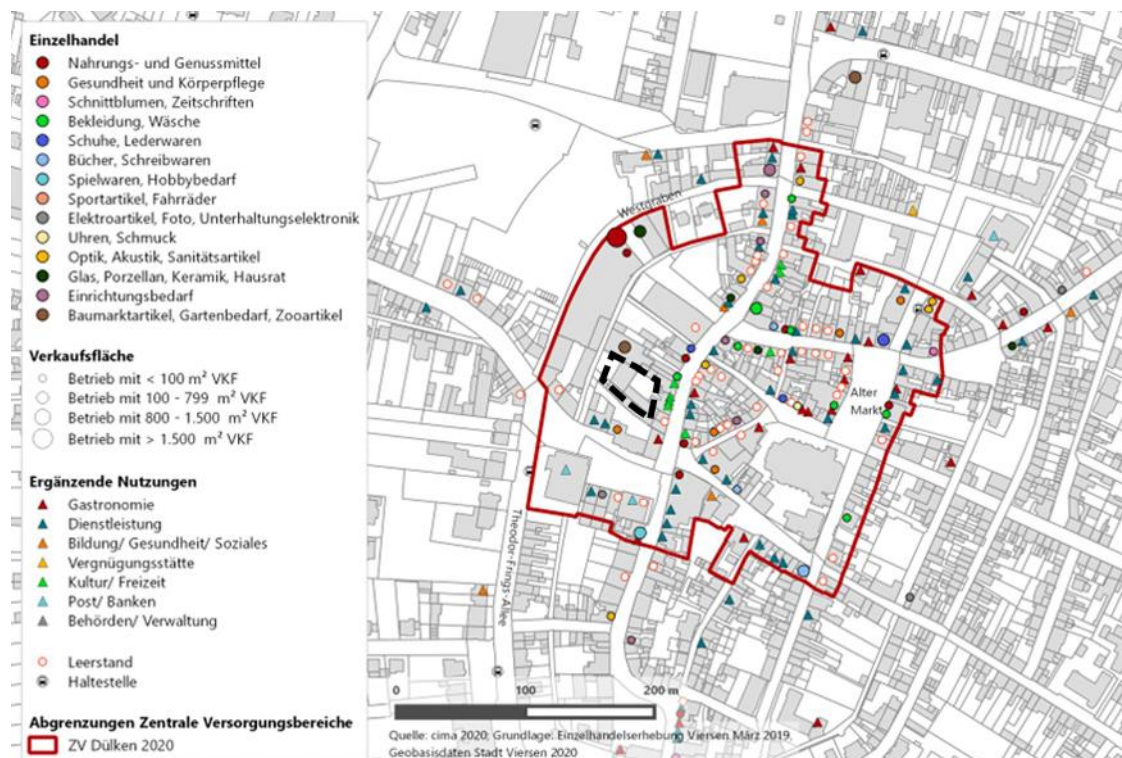


Abbildung 6 Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020)

³ Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) - Stadt Viersen, CIMA Beratung + Management, Köln (2022)

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr 231a-1 umfasst einen Teil des Blockinnenbereiches zwischen Lange Straße und Westwall im Kern des Stadtteils Dülken. Die Fläche besteht überwiegend aus eingeschossigen Anbauten der ehemaligen Kaisers-Filiale in Dülken. Auf einer der Dachflächen befinden sich Stellplätze, welche über eine Rampe vom Westwall aus erschlossen werden. Weitere ebenerdige Stellplätze befinden sich im Bereich der früheren Anlieferung der Filiale. Über die Kaisers-Flächen hinaus wird eine unversiegelte, heute verwilderte Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Außerhalb des Plangebietes

Die direkte Umgebung des Geltungsbereichs ist durch eine Blockrandbebauung, bestehend aus zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäusern mit Satteldächern, geprägt. Anbauten, welche meist von der Lange Straße aus erschlossen werden, verdichten die Blockinnenbereiche. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein ehemaliger Theater-/ Kinosaal.

Im Umfeld lässt sich ein hoher Anteil an Leerständen und modernisierungsbedürftigen Gebäuden feststellen. Die ehemalige Kaisers-Filiale, das ehemalige Theater/ Kino, wie auch weitere Ladenlokale an der Lange Straße und darüber liegende Wohnflächen sind nicht in Nutzung. Eine einzelne Wohnbebauung historischen Ursprungs befindet sich nord-östlich an der Lange Straße (Haus-Nr. 42). Im weiteren Umfeld nord-westlich des Geltungsbereiches bildet ein Vollsortimenter (Edeka) an der Melcherstiege/Westgraben eine Art "Eingangsportale" zum historischen Stadtkern Dülken. Durch die Nähe zu Peterboroughplatz, dem Stadteingang Melcherstiege sowie dem Alten Markt weist das Umfeld eine hohe Besucherfrequenz auf.

Die Gebäudetypologie und Fassadengestaltung der historischen Gebäude und die Kirche St. Cornelius am Alten Markt prägen hier das Straßenbild.



Abbildung 7 Luftbild des Plangebietes

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Lange Straße und Westwall. Die Lange Straße, ursprünglich eine Fußgängerzone, wurde zur Belebung des Ortes für den motorisierten Verkehr geöffnet. Dies ist wesentlicher Bestandteil des Teilprojektes „Umgestaltung Lange Straße“ im Rahmen des Förderprojektes „Historischer Stadtkern Dülken“, welches sich seit einigen Jahren u.a. mit mehreren baulichen Projekten in Umsetzung befindet. Die Lange Straße wird im Bereich zwischen Westgraben und Peterboroughplatz als Einbahnstraße geführt.

Der Westwall grenzt unmittelbar an einen Teil der historischen Stadtmauer, welcher unter Schutz gestellt wurde, und wird zudem durch das ehemalige Kino-/Theatergebäude eingegrenzt. Eine Aufweitung des Straßenprofils ist damit nicht realisierbar. Der Westwall bleibt aus diesem Grunde weiterhin für den motorisierten Verkehr, ausgenommen Anliegerverkehr, gesperrt. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgen über die Venloer Straße.

Fuß- und Radwege

Die Lange Straße, ursprünglich als Fußgängerzone ausgebildet, ist für den motorisierten Verkehr und damit auch für Fahrradfahrer geöffnet worden.

Im Gegensatz hierzu ist der Westwall nur in einem kurzen Teil mit einem einseitigen Fußweg versehen. Die südlich verlaufende Venloer Straße verfügt über beidseitig geführte Fußwege. Gesondert ausgewiesene Fahrradwege bestehen hier nicht.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Der Dülkener Busbahnhof liegt in etwa 170 m (Luftlinie) Entfernung und ist damit fußläufig gut erreichbar. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Moselstraße“ liegt südlich der Venloer Straße an der Theodor-Frings-Allee, in etwa 100 m (Luftlinie) Entfernung. Ab hier verkehren die Linien 67, 74, 84 und 89 überwiegend in 1-stündiger Taktung (Buslinie 67 fährt nur an vier Tagen der Woche ein Mal am Tag). Mit dem Bus lässt sich in 2 Minuten der Dülkener Busbahnhof und in etwa 15 Minuten Fahrtzeit der Busbahnhof Süchteln mit weiteren Umsteigemöglichkeiten erreichen. Zu Fuß werden zum Dülkener Bahnhof etwa 10 Minuten benötigt. In 15 Minuten Fahrtzeit ist zudem der Viersener Bahnhof zu erreichen. An den Bahnhöfen bestehen Anschlüsse an die Regional-Express- und Regionalbahn-Linien, die Anbindungen nach Venlo (NL), Aachen, in das Ruhrgebiet und in das Münsterland. Über Krefeld und Mönchengladbach lassen sich auch Verbindungen nach Köln und Wuppertal erreichen.

3.3 Technische Erschließung

Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Mischwasserkanäle grundsätzlich an das Entwässerungssystem angeschlossen.

3.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind nach Denkmalrecht keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich die geschützten Objekte Wohnhaus Lange Straße 42, Stadtwallstützmauer (Lange Straße 40/ Westwall) sowie nord-westlich des Geltungsbereiches die ehemalige Mevissensche Flachs-Zwirnerei und Spinnerei (zwischen Venloer Straße, Westwall und Westgraben).

Bodendenkmalpflege / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch sind der Geltungsbereich sowie das großflächige Umfeld als Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde eingestuft.

3.5 Kampfmittel

Es ist eine Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grundlage von Luftbildaufnahmen durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine vollständige Auswertung nicht möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

3.6 Seismologie/ Erdbebenzone 1

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S (Stadt Viersen, Gemarkung Dülken) zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen grundsätzlich zu beachten. Die im Wesentlichen zu betrachtende Lärmquelle ist hier der Verkehrslärm, welcher südwestlich des Plangebietes durch die Verkehrsführung Venloer Straße /Theodor-Frings-Allee erzeugt wird. Unmittelbar an der Straßenführung kommt es hier zu einem 24h-Pegel von 70-74 dB(A) und einem Nachtpegel von 60-64 dB(A). Durch die Lage des Plangebietes im weitestgehend geschlossenen Blockinnenbereich wird das Plangebiet von verkehrsbedingten Geräuschen abgeschirmt. Die im Kerngebiet heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Kerngebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden hier nicht überschritten.

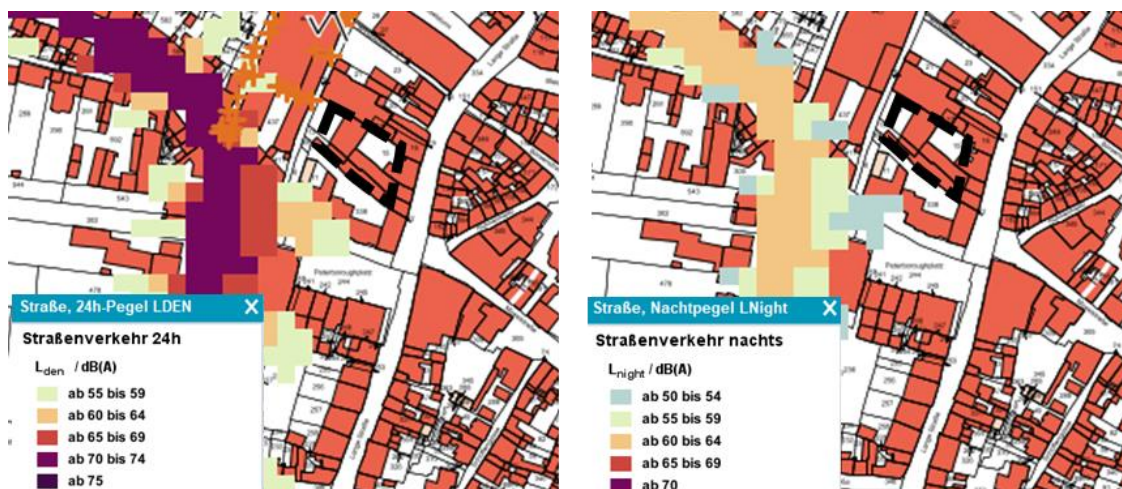


Abbildung 8 Verkehrslärm 24h-Pegel und Nachtpegel, Umgebungsärmkartierung NRW 2022

Gewerbliche oder industrielle Lärmquellen, welche eine Wohnnutzung wesentlich stören würden, bestehen im Umfeld nicht. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes und damit eine Überschreitung der Baugebietstypischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, hier im Kerngebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, wird ausgeschlossen. Auf eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet wird demnach verzichtet.

Südlich des Geltungsbereiches, am Peterboroughplatz, befindet sich eine weitere Emissionsquelle, hier eine chemische Reinigung. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes findet nicht statt.

Weitere Emissionsquellen (wie durch Freizeitlärm, Fluglärm, Staub oder Geruch) bestehen im Umfeld nicht.

3.8 Altlasten/ Boden

Das Gebiet ist weder als Altstandort noch als Altablagerungsgebiet eingetragen.

Heute stellt sich der Boden als größtenteils überbaut oder versiegelt dar.

Gemäß der Darstellung der Bodenkarte IS BK 50 (Geoportal.nrw) (abrufbar unter <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>) wird der Boden nahezu im gesamten Stadtteil aufgrund eines großen Wasserrückhaltevermögens als schutzwürdig eingestuft. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit Regelungs- und Pufferfunktion (hohe physikalische und chemische Filterwirkung) zum Schutz des Grundwassers mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Der Boden übernimmt neben seiner wichtigen Funktion für den Wasserhaushalt zudem eine Kühlfunktion. Nach VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ ist der Boden im 2 Meter-Raum nicht versickerungsgeeignet.

3.9 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.10 Klima

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5-10 °C im Jahr bei einer Sonnenscheindauer von 1.400 – 1.500 Stunden. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen, mit einer mittleren Niederschlagshöhe von 750 – 800 mm.

Das Plangebiet ist aktuell zu einem Großteil überbaut oder versiegelt. Lediglich ein Bereich im Nord-Osten des Geltungsbereiches ist als ehemalige Gartenfläche unversiegelt verblieben und stellt sich als stark durch Grünstrukturen bewachsen dar.

Die thermische Belastung des Gebietes wird als stark eingestuft (PET >35 bis 41 °C. Der PET Wert beschreibt das Thermische Empfinden bei wechselnden Umgebungsbedingungen). In der Klimatopkarte (Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung LANUV erfolgt eine Einstufung als Stadtklima. Demnach führt die mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit wenig Grünflächenanteilen zu einer starken Aufheizung am Tage und einer geringen Abkühlung in der Nacht. Hierdurch kommt es zur Entstehung von Wärmeinseln. Der Luftaustausch ist eingeschränkt.

3.11 Hochwasser

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 Über-

schwemmungsflächen, 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.

Überschwemmung durch Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf 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.

Starkregen

Die im Oktober 2021 veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte NRW und die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen.

Die Starkregenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) kann auch unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

Hier nimmt die unversiegelte Fläche im Nord-Osten des Geltungsbereiches bei einem seltenen Ereignis bis zu 0,5 Meter Wasserhöhe und bei einem extremen Starkregen-Ereignis Wasserhöhen von bis zu einem Meter auf.

Die Fließgeschwindigkeiten sind bei einem seltenen sowie extremen Starkregen-Ereignis so gering, dass diese nicht dargestellt werden.

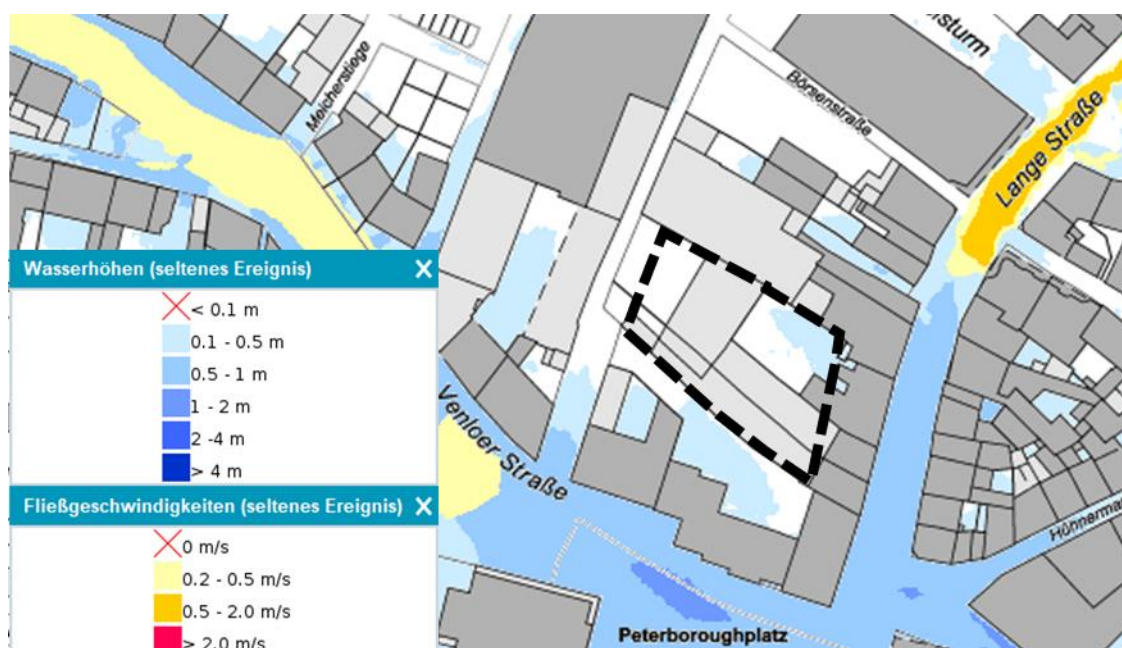


Abbildung 9 Seltene Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des BKG

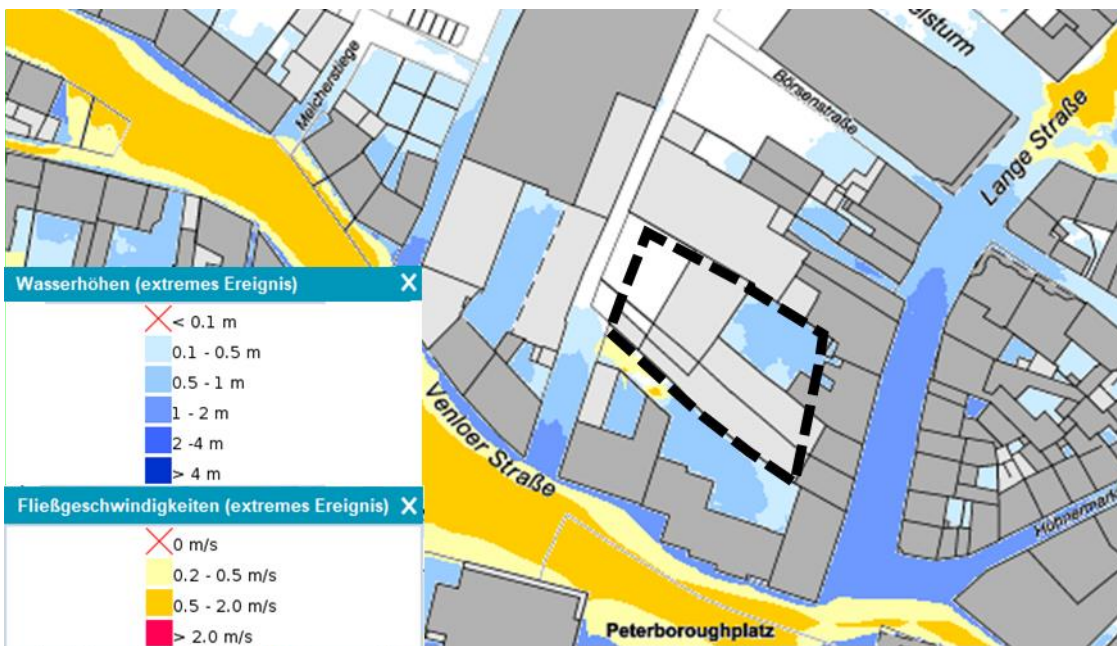


Abbildung 10 Extremes Ereignis Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des BKG

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bildet die örtliche Situation anhand eine detaillierteren Simulation ab. Die Betrachtung der Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen lässt hier eine geringere Einstauhöhe, hier 10-50 cm Wasserhöhe im Fall „außergewöhnliches Ereignis“ erkennen. Auch in den hier nicht dargestellten Variantenbetrachtungen „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“ wird lediglich eine Wasserhöhe von 10-50 cm erreicht. Die Fließgeschwindigkeiten liegen in allen Szenarien zwischen 0,2 und 0,5 m/s.

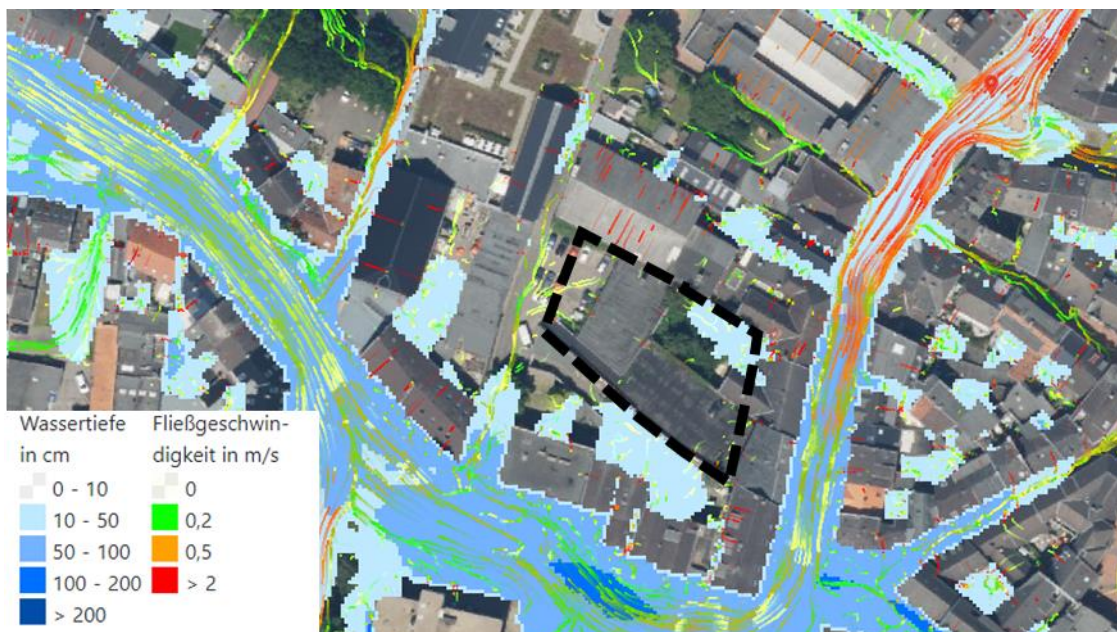


Abbildung 11 Außergewöhnliches Ereignis Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verknüpft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im historischen Stadtkern Dülkens als Teil eines neuen „Impulsquartiers“ zu ermöglichen. Durch die Planung soll innerstädtischer Wohnraum gemäß dem aktuellen Bedarf (siehe auch Kapitel 2.7) geschaffen werden, um damit einerseits die Innenstadt Dülkens zu beleben, als attraktiven Wohnstandort mit modernen Wohntypen zu stärken und andererseits die innerstädtische Infrastruktur zu nutzen. Dabei sollen sowohl die Bedürfnisse junger Menschen als auch älterer Interessenten nach bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden. Über die Wohnnutzung hinaus bleiben weitere kerngebiets-typische Nutzungen ebenfalls realisierbar.

Die geplante Umstrukturierung und Nachverdichtung an diesem Standort entspricht den grundsätzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Flächenverbrauch; dem Ziel, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich zu verringern, wird somit durch die Planung Rechnung getragen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Abbruch der Gebäudesubstanz Lange Straße Nrn. 46a, 48-52 einschließlich der auf den rückwärtigen Grundstücksteilen bestehenden eingeschossigen Nebengebäude (Parkdeck, Garagen, Lagergebäuden) sowie den Rückbau des ehemaligen Theaters/ Kinosaals, vor.

Konkret sieht die übergeordnete Planung die Errichtung dreier Baukörper vor. Entlang der Lange Straße ist eine geschlossene dreigeschossige Bebauung in Satteldachbauweise vorgesehen. Im Kontext der bestehenden Bebauung fügt sich die beabsichtigte Dreigeschossigkeit des Gebäudes maßstäblich in den baulichen Kontext ein und entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231a „Lange Straße“. Die Fassadengliederung der heutigen Gebäude wird auf das geplante Gebäude übertragen und damit der historische Stadtgrundriss berücksichtigt. Die Erdgeschosszone soll im Sinne einer Belebung der Lange Straße eine gewerbliche Nutzung aufnehmen, während die Obergeschosse auch Wohnzwecken dienen sollen. Die Geländehöhen zwischen Lange Straße und Westwall weisen eine Differenz von ca. 1,50 m auf. Der Geländesprung wird in der neuen Planung berücksichtigt und im Blockinnenbereich eine Nachverdichtung durch zwei Gebäudekörper vorgenommen. Der südliche Baukörper soll im Erdgeschoss Stellplätze das gesamte Bauvorhaben aufnehmen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann trotz geringer Profildbreite über den Westwall erfolgen. Eine Erschließung des Plangebietes über die Lange Straße ist nicht möglich, da im Bereich der nun gemischten Verkehrsfläche eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Behinderung im Verkehrsablauf zu verhindern ist.

Beide Baukörper im Blockinnenbereich werden zweigeschossig mit Ausbildung eines Satteldaches vorgesehen. Die Höhe der Gebäude bleibt unterhalb der Blockrandbebauung Lange Straße/ Venloer Straße und fügt sich so angemessen in das städtebauliche Gesamtbild ein. Gemeinsam mit dem Baukörper an der Lange Straße wird durch die Baukörper räumlich ein kleiner Quartiershof ausgebildet, welcher durch einen Spielplatz ergänzt wird. Das südliche Gebäude soll oberhalb des Garagengeschosses 6 Wohneinheiten als Reihenhäuser im geförderten Segment aufnehmen, das Gebäude nördlich 7 freifinanzierte Wohnungen und das Gebäude an der Lange Straße 14 geförderte Wohnungen und eine freifinanzierte Wohnung. Damit entspricht der geplante Wohnungsmix den Bedarfen an unterschiedlichen Wohnformen sowie dem Bedarf an gefördertem

Wohnungsbau im Stadtteil. Andere kerngebietstypische Nutzungen sollen jedoch grundsätzlich möglich bleiben.

Zur Entwicklung einer nachhaltigen Bebauung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde ein Konzept entwickelt.

Die vorgesehene planerische Entwicklung deckt sich grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viersen, insbesondere zur baulichen Wiedernutzbarmachung und Fortentwicklung innerstädtischer Baupotenziale, womit im vorliegenden Fall u. a. eine Aufwertung des innerstädtischen Bereichs verbunden ist.

Das geplante Vorhaben innerhalb des Impulsquartiers weicht in Teilen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231a ab. Die Höhe des rückwärtig der Lange Straße geplanten südlichen Baukörpers (zwei Vollgeschosse) überschreitet die festgesetzte Geschossigkeit von I. Zudem wäre der im Erdgeschoss grenzständige an das Nachbargrundstück geplante Neubau des Baukörpers in dieser Form planungsrechtlich nicht zulässig. Eine weitere Abweichung bildet die geplante Dachform. Hier setzt der Bebauungsplan die Dachform Fachdach fest, während ein Satteldach vorgesehen ist. Auch die Geschossflächenzahl von 1,0 wird durch die vorgesehene Bebauung überschritten. Die beabsichtigte planerische Konzeption lässt sich nicht mit den aktuellen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes realisieren. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan Nr. 231a geringfügig geändert werden und hierzu ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Änderung soll sich lediglich auf den zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang (Geltungsbereich) und Inhalte beschränken.



Abbildung 12 Städtebauliches Konzept, 7YRDS Hochbau, Goch



Abbildung 13 Visualisierung, 7YRDS Hochbau, Goch

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Er schafft allgemeines Planungsrecht und enthält rechtverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Festsetzungen sind so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind.

Der Änderungsplan ist dahingehend zu verstehen, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich nur isoliert Änderungen der Festsetzungen zu Baugrenzen, zur Höhe, zur Geschossigkeit und zu Maßzahlen erfolgen. Es handelt sich um Regelungen des Ursprungsplans, die nur um zusätzliche Regelungen ergänzt werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Umstellung der Baunutzungsverordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.231a wird der Bebauungsplan im Änderungsbereich von der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 umgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ setzt lediglich ein großes Kerngebiet (MK) fest, welches durch Baufelder unterteilt wird. Folgende Änderungen ergeben sich für die Gebietskategorie Kerngebiet nach § 7 BauNVO.

Mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO wird im Kerngebiet nach §7 BauNVO eine höhere Emission durch Gewerbebetriebe zugelassen. In der BauNVO aus 1968 waren nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, während in der aktuellen Fassung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Der in § 7 Absatz 2 Satz 3 BauNVO beschriebene Störgrad bezieht sich auf den vorgestellten Satz 2, welcher eine Auflistung der möglichen Betriebe enthält (Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten). Hier legen beide Ordnungsvarianten die selbe Auflistung vor. Da sich der Störungsgrad auf die Betriebsarten bezieht, diese allerdings in der aktuellen Verordnung nicht durch höher emittierende Betriebe ergänzt wurden, lässt sich erkennen, dass den benannten Betriebsarten eine höhere Emission zugeschrieben wird, als noch im Jahre 1968 angenommen. Mit Zulässigkeit der Betriebe ergibt sich damit das Erfordernis zur Anpassung des Störgrades. Diese unvermeidlichen Störungen sind am Standort damit in Kauf zu nehmen.

Neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der aktuellen Fassung der BauNVO auch Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen worden. Da diese Nutzungsergänzung der grundsätzlichen Charakteristik des Kerngebietes der BauNVO aus dem Jahre 1968 entspricht, wird diese im Bebauungsplan Nr. 231a-1 übernommen.

Auch wurde die Zulässigkeit von Tankstellen konkretisiert. In der aktuellen Fassung der BauNVO sind Tankstellen, welche vorab allgemein zulässig waren, nur im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig. Lediglich ausnahmsweise können diese auch ohne Verbindung mit Parkhäusern oder Großgaragen oder sonstigen Wohnungen zugelassen werden. Im Bebauungsplan Nr. 231a-1 „Impulsquartier Lange Straße“ sollen, anders als noch im Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ festgesetzt, Tankstellen jeglicher Art ausgeschlossen werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage im historischen Stadtkern sowie aufgrund verkehrlicher Einschränkungen (Anbindung nur über Westwall, welcher aufgrund seiner Profildbreite nur für Anlieger zu befahrbar ist) nicht für die Nutzung durch Tankstellen geeignet.

Zudem sind nicht nur sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zulässig, sondern können darüber hinaus nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt werden. (Mit sonstigen Wohnungen sind solche ohne die Zweckbindung des § 7 II Nr. 6 BauNVO gemeint.)

Im Bebauungsplan Nr. 231a-1 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, um hier die ursprüngliche Zielsetzung zur Zulässigkeit von Wohnflächen oberhalb des Erdgeschosses zu verfolgen. Lediglich ausnahmsweise sollen dann Wohnungen, die nicht unter § 7 II Nr. 6 und 7 fallen, und damit Wohnflächen im Erdgeschoss zulässig sein.

Innerhalb der neuen BauNVO wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, oberhalb eines bestimmten Geschosses ausschließlich Wohnungen festzusetzen sowie einen bestimmten Anteil bzw. bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen festzulegen. Eine solche Schärfung wird für den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gerade in Anbetracht der vorherrschenden Leerstandsproblematiken am Standort soll eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzungsbausteine beibehalten werden.

Kerngebiet (MK)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Übertragung des im Bebauungsplan Nr. 231a festgesetzten Baugebietes Kerngebiet (MK) vorgesehen.

Der Bebauungsplan nimmt auf den Bebauungsplan Nr. 5 (umbenannt in Nr.205) der Stadt Dülken, 3. Änderung und Ergänzung über Art und Maß baulicher Nutzungen Bezug. Soweit keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten demnach die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Nr. 205). Mit flächendeckender Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße Dülken“, übernimmt der Bebauungsplan Nr. 5 (umbenannt in Nr. 205) keine Funktion für diesen Bereich.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist weiterhin, neben kerngebietstypischen Nutzungen auch eine Wohnnutzung in sämtlichen Geschossen zu ermöglichen. An diesem innerstädtischen Standort sollen Leerstände verhindert werden und so flexibel Nutzungen (hier auch Wohnnutzungen) insbesondere in der Erdgeschossenebene zur Belebung des Standortes ermöglicht werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 231a setzt fest, dass oberhalb der Erdgeschosse außer den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§7(2) 6 BauNVO) sonstige Wohnungen zulässig sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 231a fest, dass die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, welche über die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie über die sonstigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses hinausgehen, allgemein zulässig sind, solange die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere

ermöglicht, weitere Wohnungen in der Erdgeschosebene zuzulassen, solange der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Diese Zielsetzung wird im Geltungsbereich beibehalten. Nach § 7 I BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Charakteristik soll weiterhin bei Betrachtung des übergeordneten Areals ablesbar bleiben. Der Geltungsbereich der Änderung versteht sich als ein Teilbereich des Gesamt-Kerngebietes und nicht als losgelöstes eigenes Baugebiet. Damit lässt der Bebauungsplan hier weiterhin die Möglichkeit, den zur Charakteristik des Gebietes erforderlichen Nutzungsmix durch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Konkret lässt sich mit Hilfe der Festsetzungen (hier bei Ermöglichung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) im Geltungsbereich neben einer Kerngebietstypischen Nutzungsmischung ausnahmsweise auch eine Wohnnutzung ohne Herstellung weiterer Nutzungsarten realisieren, da insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen entlang der Lange Straße ein kerngebietstypischer Nutzungsmix bei Betrachtung des Gesamtgebietes nachweisbar bleibt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl maximaler Vollgeschosse wird eine städtebaulich mit der Umgebung verträgliche Bebauungsdichte festgesetzt.

Mit dem Ziel zur Nachverdichtung der Bebauung in zentraler Lage wird ein flexibles Gerüst für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne der Angebotsplanung geschaffen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In dem Kerngebiet ist weiterhin eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Die im Bebauungsplan Nr. 231a für den Bereich bereits festgesetzte Grundflächenzahl wird damit übernommen. Sie entspricht zudem dem gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete festgesetzten Orientierungswert der Obergrenze von 1,0. Die Festsetzung bietet ein hohes Verdichtungspotential am Standort. Gleichzeitig bleibt grundsätzlich eine geringere Versiegelung (siehe städtebauliches Konzept „Impulsquartier“ Abbildung 12) am Standort möglich.

Die Geschossflächenzahl von 1,0 soll auf den Wert von 1,6 erhöht werden. Die Erhöhung orientiert sich an dem nördlich angrenzend festgesetzten Baufeld (Bebauungsplan Nr. 231a) und schöpft damit den Orientierungswert der Obergrenze von 3,0 nach BauNVO nicht aus. Ziel ist hier eine im baulichen Zusammenhang angemessene Nachverdichtung im Kontext der ursprünglichen planerischen Zielsetzung zu erreichen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In dem Kerngebiet sind im Sinne der gewünschten städtebaulichen Dichte bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Ursprünglich war hier lediglich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Auch die Geschossigkeit orientiert sich an den Festsetzungen des nördlich des Geltungsbereiches festgesetzten Baufensters (Bebauungsplan Nr. 231a). Mit Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung wird weiterhin der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines höheren Blockrandes (dreigeschossig, bzw. am Peterboroughplatz viergeschossig festgesetzt) und einer niedrigeren Bebauung im Blockinnenbereich entsprochen.

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise

Im Kerngebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird erforderlich, um die Lage des neuen Baukörpers unmittelbar an der Grundstücksgrenze im Süden zu ermöglichen. Die Entwicklung des Impulsquartiers sieht drei neue Baukörper vor, welche gemeinsam einen kleinen Innenhof mit gemeinschaftlich genutzten Spielflächen bilden. Zur Ermöglichung dieser städtebaulichen Zielsetzung, wird an dieser Stelle die Errichtung des südlichsten Baukörpers unmittelbar an der Grundstücksgrenze erforderlich. Bei Heranrücken des Baukörpers an die Grundstücksgrenze besteht zudem das Erfordernis zur Rücksichtnahme auf das Nachbargrundstück. Heute befindet sich entlang der Grundstücksgrenze eine überwiegend etwa 4 Meter hohe Mauer auf dem Nachbargrundstück (Höhe ca. 58,60m ü. NHN). Im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme soll verhindert werden, dass die etwa 4 Meter hohe Mauer unmittelbar an der Grundstücksgrenze durch Baukörper sowie Anbauten z.B. Brüstungen überschritten wird. Obergeschosse sollen von der Grundstücksgrenze entsprechend der Einhaltung von Abstandsflächen zurückspringen.

Es wird festgesetzt, dass die offene Bauweise mit einer Abweichung gilt. Gebäude dürfen demnach einseitig grenzständig errichtet werden, insofern sie entlang der Grundstücksgrenze maximal eine Eingeschossigkeit bis zu einer baulichen Höhe von max. 58,60m ü. NHN (einschließlich sämtlicher Aufbauten) aufweisen. Für darüber liegende Geschosse sind die Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Mit den getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Plangebiet in die umgebene Stadtstruktur ein und ermöglicht eine Umsetzung der städtebaulich wünschenswerten Dichte und Gebäudetypologien. Hiermit wird den Maßgaben der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Das Plangebiet besteht aus einem einzelnen Baufenster mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, durch welche eine überbaubare Grundstücksfläche definiert wird.

Das im Ursprungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ festgesetzte Kerngebiet wird durch einzelne Baufelder unterteilt, wodurch eine Gliederung des Gebietes nach Höhe, Dichte und Dachform erfolgt. Während sich durch die Gliederung ein deutlich erhöhter Blockrand erkennen lässt, wird rückwärtig im Blockinnenbereich eine geringere Geschossigkeit und Dichte vorgesehen. Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll ein im Blockinnenbereich befindliches Baufeld zerteilt werden. Während die südliche Teilfläche die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231a „Lange Straße“ beibehält, soll die nördliche Teilfläche zur Nachverdichtung des Blockinnenbereiches veränderte Festsetzungen erhalten. Das Potential für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung des südlichen Teilstückes wurde hier nicht erkannt und so die ursprünglichen Festsetzungen beibehalten.

4.3.4 Stellplätze und Garagen

Für den Geltungsbereich setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ zeichnerisch eine Fläche für Stellplätze oder Garagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ fest.

Die zeichnerische Festsetzung wird übernommen und durch eine textliche Festsetzung ergänzt. Ziel ist auch über die Zweckbestimmung aus dem Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ hinaus, die Errichtung von Stellplätzen und Garagen zu ermöglichen. Im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität werden Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit im gesamten Geltungsbereich zugelassen.

4.3.5 Nebenanlagen

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung: In den Freiräumen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine Nebenanlagen, einschließlich Garagen, errichtet werden, wird zur Vereinfachung umformuliert zu. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gemeinsam mit der ergänzten Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen werden die ursprünglichen Inhalte im neuen Plan übertragen.

4.3.6 Einfriedungen

Der Bebauungsplan Nr. 221a „Lange Straße“ beinhaltet Festsetzungen zur Verkehrs-sicherung. So soll bei Erstellung von Einfriedungen und Sicherungen jeglicher Art eine einwandfreie Übersicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleiben und darüber hinaus Einfriedungen Passanten durch ihre Ausführung (z.B. Stacheldraht) nicht gefährden. Der Hinweis zur Sicherung der Sichtverhältnisse wird im Bebauungsplan übernommen.

Auf die Übernahme der Festsetzung zur Verhinderung einer Gefährdung durch Einfriedungen wird verzichtet, da heutzutage nicht mehr von der Errichtung gefährdender Einfriedungen wie von beispielsweise Stacheldraht an diesem Standort auszugehen ist.

Zudem wird zur Regelung der Einfriedungsart im Sinne einer räumlich qualitativen Ausführung folgende neue Festsetzung getroffen:

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von durchgehender Bepflanzung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von maximal 2,0 m anzulegen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Ausnahmsweise ist eine Ausführung als Mauerwerk zulässig (siehe auch 4.3.7. Einfriedungen).

4.3.7 Gestalterische Festsetzungen

Dachaufbauten

Im Bebauungsplan Nr. 231a wurde eine Festsetzung zur Verhinderung von Dachaufbauten getroffen. Da das Vorhaben sich rückwärtig der Lange Straße im Blockinnenbereich befindet und hier keine besondere Außenwirkung erzeugt wird, ist das Übertragen der Festsetzung in den neuen Bebauungsplan nicht erforderlich. Ohne einen Ausschluss von Dachaufbauten wird zudem die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik sowie Solarthermie) sowie Dachbegrünung ermöglicht.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen können Treibstoffgasemissionen gesenkt werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Für eine Verbesserung des lokalen Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll zudem die Möglichkeit zur Errichtung von Dachbegrünung gegeben werden. Eine Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Gebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Areal und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Dachform

Die im Bebauungsplan Nr. 231a „Lange Straße“ festgesetzte Dachform Flachdach wird nicht in den neuen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird erkannt, dass beispielsweise auch durch Satteldächer eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung im Blockinnenbereich möglich ist. Das Festhalten an der ursprünglichen Festsetzung wird damit nicht als erforderlich betrachtet.

Sockelhöhen

Die im Ursprungsplan festgesetzte Anpassungsverpflichtung der Sockelhöhen unmittelbar benachbarter Bauten wird im Bebauungsplan nicht übernommen. Mit der Festsetzung wurde die Fassadengestaltung mit dem Ziel einer zusammenhängenden Erscheinung von Einzelfassaden durch Anpassung der Sockelhöhen auf das Nachbargebäude reglementiert. Da sich der Geltungsbereich im Blockinnenbereich befindet und hier keine hohe Außenwirkung wie bei Lage unmittelbar an der Lange Straße besteht, wird auf diese Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Einfriedungen

Zur Reglementierung der Einfriedungsart im Sinne einer räumlich qualitativen Ausführung wird folgende Festsetzung getroffen:

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von durchgehender Bepflanzung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von maximal 2,0 m anzulegen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Ausnahmsweise ist eine Ausführung als Mauerwerk zulässig. Mit Lage am Westwall als Standort der historischen Stadtmauer, soll innerhalb des Geltungsbereiches, entlang des Westwalls, die Möglichkeit bestehen, eine Rekonstruktion der Stadtmauer bzw. von Teilen der Stadtmauer vorzunehmen.

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.

Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

5.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen sind zum einen gesundheitliche (i.d.R. vor allem Lärm-, Geruch- oder Staubimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie regenerative Aspekte (Erholungs- / Freizeitfunktionen und Wohnqualitäten) von Bedeutung. Daher erfolgt zur Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch das Planungsvorhaben eine Beschreibung des aktuellen Potentials des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

Verkehrslärm

Das Umfeld ist durch Geschäftsflächen entlang der Lange Straße geprägt, welche teils in die Blockinnenbereiche ragen. Rückwärtig über den Westwall erschlossen, befinden sich Stellplätze und Garagen der Anlieger. Die verkehrliche Belastung über den Westwall ist als gering einzustufen. Aufgrund seiner Lage im Blockinnenbereich ist das Gebiet vor verkehrlicher Emissionsbelastung der umliegenden stärker befahrenen Straßen geschützt (siehe Kapitel 3.7).

Gewerbliche Emissionen

Derzeit sind keine Gewerbebetriebe im Umfeld bekannt, welche Lärmemissionen produzieren. Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind neben Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Als Emissionsquelle im Umfeld ist eine chemische Reinigung am Peterboroughplatz zu benennen. Diese befindet sich im direkten Umfeld von Wohnbauflächen und ist damit gezwungen, Emissionen einzudämmen. Eine Einwirkung der Emissionen in den Planbereich wird ausgeschlossen. Weitere Emissionsquellen sind nicht bekannt.

Erholungspotential

Das Gebiet ist zum Großteil bebaut oder versiegelt. Die unversiegelte Fläche ist heute wild bewachsen. Sie diente ursprünglich als Gartenfläche des angrenzenden Gebäudes an der Lange Straße. Nordwestlich des Plangebietes, in mehreren Minuten fußläufig zu erreichen, befindet sich der Stadtpark Melcherstiege am Busbahnhof Dülken. Besondere Erholungs- bzw. Freizeitfunktionen erfüllt das Plangebiet sowie das unmittelbare Umfeld jedoch nicht.

Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches geschaffen. Hierdurch wird Neuverkehr erzeugt, der über das vorhandene öffentliche Straßennetz, hier Venloer Straße/ Westwall abgewickelt wird. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Straße Westwall. Der Westwall weist eine geringe und nicht erweiterbare Profillbreite auf und ist aus diesem Grunde nur für Anlieger befahrbar.

Bei Betrachtung des Bebauungsplanes, welcher nun durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit von I auf II sowie durch Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,6 eine höhere Nutzfläche ermöglicht, wird bei einer maximalen baulichen Ausnutzung ein höherer Stellplatzbedarf ausgelöst. Der Stellplatznachweis erfolgt vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Aufgrund des besonders kleinen Geltungsbereiches, ist die Vergrößerung potentieller Nutzflächen und die damit einhergehende Erhöhung neuer Verkehre eher als gering einzustufen. Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird aus diesem Grunde verzichtet.

Die Grobbetrachtung der derzeitigen Schallausbreitung über die Umgebungslärmkartierung NRW 2022 stellt dar, dass die Zumutbarkeitsschwelle entsprechend DIN 18005, Beiblatt 1, in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten wird und hier ein Puffer zur Erhöhung der Verkehre ohne die Erzeugung städtebaulicher Missstände bezogen auf Schall besteht.

Gewerbelärm wird durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung im Vergleich zum Ursprungsplan in gering erhöhtem Maß zugelassen. So sind künftig nicht mehr „sonstige nicht störende“ sondern „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Diese Erhöhung ergibt sich aus der Änderung der Baunutzungsverordnung von 1968 zu 1990. Hintergrund war hier die Betrachtung der Schallemissionen bereits zulässiger Nutzungen im Kerngebiet. Die Festsetzung ermöglicht ein flexibles Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzergruppen und schützt gleichzeitig die Belange des Wohnens.

Auswirkungen auf das Erholungspotential sind aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

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" eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wird mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitateignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat am 02.05.2024 eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden.

Die Gebäudefassade entlang der Lange Straße weist Vordächer und Markisen auf, die von Tauben als Nistplätze genutzt werden. Am mittleren Gebäude (Hausnummer 48) sind zudem Spalten an der Außenwand und unterhalb des Dachvorsprungs vorhanden, die eine Einflugmöglichkeit für kleine Vögel und Fledermäuse bieten können. Die Gebäude sind im Innenhof heterogen aneinandergereiht und an vielen Stellen verwinkelt. Es liegen hier zahlreiche Strukturen vor, die ein Potenzial zum Einfliegen für Vögel und Fledermäuse bieten. Vom Innenhof aus wurden Dohlen an Schornsteinen im Plangebiet gesichtet. Es ist möglich, dass die Dohlen in den Schornsteinen brüten.

Hinsichtlich der von dem Gesamtvorhaben ausgehenden Wirkfaktoren sind vor allem der kleinteilige Gehölzverlust im Innenhof sowie der Abriss der Gebäude von Bedeutung. Auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Artenschutzrechtliche Konflikte werden ebenfalls bei allen planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen und diese nicht weiter betrachtet.

Für die nicht planungsrelevanten Vogelarten (z. B. Dohle, Haussperling) sowie die gebäudebewohnenden Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus) wird untersucht, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann. Dies erfolgt unter Einbeziehung üblicher Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. Bauzeitenbeschränkungen.

Hinsichtlich der Betrachtung der Vogelarten wird es zusammenfassend erforderlich, folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen: Baufeldfreimachung (Abriss und Rodung) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September, alternativ Untersuchung der Gebäude auf Brutplätze und ggf. Verzicht auf Arbeiten im Bereich von besetzten Brutplätzen, Empfehlung zur Entfernung der Vordächer / Markisen und Verschluss der größeren Fassadenöffnungen an der Vorderseite zur Lange Straße außerhalb der Brutzeit (vorherige Kontrolle durch ökologische Baubegleitung) sowie Installation von zwei Sperlingskoloniehäusern und zwei Dohlennistkästen an den Neubauten. Die Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen bezüglich einer Tötung werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt und in Protokollbögen dokumentiert. Der Nachweis über die Montage der Ersatznistkästen ist nach Fertigstellung des Neubaus durch den Vorhabenträger zu erbringen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von elf Fledermausarten vor, zu denen sowohl gebäudebewohnende als auch waldbewohnende Arten gehören. Da in dem Innenhof nur wenige Gehölze vorhanden sind, sind artenschutzrechtliche Konflikte mit den waldbewohnenden Arten nicht anzunehmen. Ein Verlust der potenziellen Quartierstrukturen an den Gebäuden sowie die Tötung von Individuen, ist im Rahmen der Abrissarbeiten nicht auszuschließen. Hinsichtlich der Fledermäuse wird es zusammenfassend erforderlich, folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen: Gehölze im Innenhof sind auf Baumhöhlungen mit einem Potenzial für Fledermäuse zu untersuchen

und Höhlungen vor der Fällung mittels Leiter und Endoskop auf Fledermausbesatz zu überprüfen, Prüfung auf Fledermausbesatz vor dem Abriss im Rahmen von vier Detektorbegehungen mit drei Personen, als Zeitraum ist eine Erfassung zwischen April / Mai und Oktober möglich, da die Tiere in dieser Zeit aktiv und nicht im Winterschlaf sind, Abriss im Winter ist nur dann möglich, wenn zuvor in der Aktivitätszeit von Fledermäusen die entsprechenden Detektoruntersuchungen erfolgt sind, alternativ müssten sonst die relevanten Stellen über ein Baugerüst zugänglich gemacht und mittels Endoskop auf Fledermausbesatz kontrolliert sowie ggf. händisch geöffnet werden, sollten Tiere aufgefunden werden, ist dieser Bereich von Arbeiten auszusparen, vorsorglicher Ausgleich des Spaltenquartierpotenzials durch die Montage von drei Fledermausfassadenkästen an den Neubauten bzw. im Falle von nachgewiesenen Fledermausquartieren vorgezogener Ausgleich mittels Montage von 5 bis 10 Fledermauskästen im Umfeld (vorgezogen vor dem Abriss).

Die Ergebnisse der Fledermauserfassungen werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung in Protokollen dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Viersen sowie der Stadt Viersen zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahmen sind wirksam, um baubedingte Tötungen und eine Zerstörung von Quartieren ausschließen zu können.

Da unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet 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. Wichtig ist, dass die genannten Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden.

Ein entsprechender Hinweis auf die vorliegende Artenschutzprüfung, welche Maßnahmen/ Empfehlungen bei Abbruch und Neubau definiert, wird im Rahmen des Verfahrens aufgenommen.

Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer derzeit mindergenutzten Brachfläche im innerstädtischen Bereich. Eine solche Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist hierbei durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) klar verankert und eines der wesentlichen Ziele der aktuellen Stadtentwicklung ("Innen- vor Außenentwicklung"). So führt der § 1 a Abs. 2 BauGB aus: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]."

Unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Wiedernutzbarmachung der Flächen vermeidet eine mögliche Inanspruchnahme ökologisch wertvollerer Flächen im bisher unbebauten Freiraum (Innen- vor Außenentwicklung).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Boden

Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes vor.

Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen

Gemäß der Darstellung der Bodenkarte IS BK 50 (Geoportal.nrw) (abrufbar unter <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>) wird der Boden innerhalb des Plangebietes aufgrund eines großen Wasserrückhaltevermögens als schutzwürdig eingestuft. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit Regelungs- und Pufferfunktion (hohe physikalische und chemische Filterwirkung) zum Schutz des Grundwassers mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Der Boden übernimmt neben seiner wichtigen Funktion für den Wasserhaushalt zudem eine Kühlfunktion. Nach VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ ist der Boden im 2 Meter-Raum nicht versickerungsgeeignet.

Mit der Möglichkeit zur vollständigen Versiegelung der Bodenfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die planungsrechtliche Bestandssituation abgestellt. Insbesondere der besonders kleine Geltungsbereich wird nicht als Potentialfläche zum Schutz von Böden erkannt. Aus diesem Grunde wird eine gleichbleibende oder gar sich leicht verschlechternde Bodensituation vor Ort zur Ermöglichung einer den Innenstadtkern belebenden Nachverdichtung am Standort in Kauf genommen.

Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 287 „Lange Straße / Westwall“ ist eine Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf Grundlage von Luftbildaufnahmen durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Auswertung der Luftbildaufnahmen nicht in Gänze möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, wonach bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten sowie das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten ist. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Entsprechend wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Wasserschutzzonen. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Kerngebietes dar. Hieraus lässt sich derzeit keine Nutzung ableiten, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führen könnte.

Niederschlagswasser

Da das Plangebiet aber im Generalentwässerungsplan Viersen erfasst ist und im Mischsystem entwässert, besteht die Möglichkeit der Einleitung. Die Fläche des Plangebietes ist durch die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Mischwasserkanäle bereits vollständig erschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

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 Eintritts 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 Starkregengefahrenkarten (BKG und Kreis Viersen) (siehe Kapitel 3.11) sammelt sich das Niederschlagswasser bei seltenem oder extremen Starkregen im Bereich der derzeit unversiegelten Fläche im Nord-westen des Geltungsbereiches. Die detailliertere Geländemodellierung, welche der Gefahrenkarte des Kreises zur Grunde gelegt wurde, ergibt entgegen der Darstellung des BKG (1m) im Starkregenfall eine Wasserhöhe von maximal 0,5 m.

Die Fließgeschwindigkeiten betragen in dieser Simulation 0,2 bis 0,5 m/s, während in der Starkregenhinweiskarte des BKG so geringe Fließgeschwindigkeiten festgestellt wurden, dass eine grafische Darstellung nicht erfolgt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird insbesondere die Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Sport, Kultur wie auch Wohnen ermöglicht. So ist beispielsweise auch die Errichtung besonders sensibler Nutzungen, wie einer Kita zulässig, welche zur Evakuierung im Starkregenfall eine höhere Vorwarnzeit benötigen würde.

Bedeutende Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Autobahnen, Schienen und Freileitungen sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Aufgrund der geringen Einstautiefen (max. 50cm-1m) wie auch geringen Fließgeschwindigkeiten (max. 0,5m/s) wird die Gefährdung zulässiger Nutzungen und damit auch sensibler Nutzungen mit höherer Vorwarnzeit eher als gering eingestuft. Ein Ausschluss von Nutzungen zum Schutz vor Starkregen ist nicht erforderlich.

Um jedoch die prognostizierte Gefahr potentieller Starkregenereignisse im Plangebiet und in der Umgebung zu minimieren, erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis zur Erstellung eines Überflutungsnachweises im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der DIN 1986-100.

Da die Bodenverhältnisse (siehe Kapitel 3.8) eine natürliche Versickerung nicht zulassen, ist bei Beibehalt der obersten Bodenschichten (2 Meter) lediglich eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung in das Kanalnetz) möglich.

5.5 Klima / Luft

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5-10 °C im Jahr bei einer Sonnenscheindauer von 1.400 – 1.500 Stunden. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen, mit einer mittleren Niederschlagshöhe von 750 – 800 mm.

Das Plangebiet ist aktuell zu einem Großteil überbaut oder versiegelt. Lediglich ein Bereich im Nord-Osten des Geltungsbereiches ist als ehemalige Gartenfläche unversiegelt verblieben und stellt sich als stark durch Grünstrukturen bewachsen dar.

Die thermische Belastung des Gebietes wird als stark eingestuft (PET >35 bis 41 °C. Der PET Wert beschreibt das Thermische Empfinden bei wechselnden Umgebungsbedingungen). In der Klimatopkarte (Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung LANUV erfolgt eine Einstufung als Stadtklima. Demnach führt die mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit wenig Grünflächenanteilen zu einer starken Aufheizung am Tage und einer geringen Abkühlung in der Nacht. Hierdurch kommt es zur Entstehung von Wärmeinseln. Der Luftaustausch ist eingeschränkt und eine insgesamt hohe Schadstoffbelastung besteht.

Mit dem vorgesehenen Beibehalt einer Grundflächenzahl von 1,0 ließe sich das Areal im Vergleich zur Bestandssituation (wild bewachsene Grünfläche) noch weiter versiegeln. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes, bzw. der bestehenden unversiegelten Fläche werden in diesem Fall keine weitreichenden mikroklimatischen Veränderungen erwartet. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht einen Spielplatz sowie Gärten vor und schöpft damit die Möglichkeit zur Versiegelung nicht aus.

5.6 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind nach Denkmalrecht keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich die geschützten Objekte Wohnhaus Lange Straße 42, Stadtwallstützmauer (Lange Straße 40/ Westwall) sowie nord-westlich des Geltungsbereiches die ehemalige Mevissensche Flachs-Zwirnerei und Spinnerei (zwischen Venloer Straße, Westwall und Westgraben). Ihr Bestand ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch sind der Geltungsbereich sowie das großflächige Umfeld als Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde eingestuft.

Ein entsprechender Hinweis zur Meldung von Bodenfunden, dem Umgang mit diesen sowie zur Übernahme anfallender Kosten durch den Eigentümer der Flächen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Dülken“ vom 07.11.1990. Für die Errichtung, die Beseitigung die Veränderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Denkmalbereich bzw. in dessen engerer Umgebung ist eine schriftliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch die Maßnahme das geschützte Erscheinungsbild, insbesondere der Ortsgrundriss des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1.400 m² (0,14 ha), welche sich komplett aus der Flächennutzung des Kerngebietes (MK) zusammensetzt.

Flächennutzung	Flächengröße in ha	Flächenanteil zum Plangebiet
Kerngebiet (MK)	0,14 ha	100 %

7. Hinweise

Einfriedungen

Zu allen Verkehrsflächen hin ist bei Erstellung von Einfriedigungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei sonstigen Anpflanzungen, eine einwandfreie Übersicht bei Ausfahrten und Ausgängen und bei Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) soll zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchgeführt werden. Alternativ hierzu ist eine Untersuchung der Gebäude auf Brutplätze durchzuführen und ggf. auf Arbeiten im Bereich von besetzten Brutplätzen zu verzichten.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist eine Fledermauserfassung durchzuführen und diese in Protokollen zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Viersen sowie der Stadt Viersen zur Verfügung zu stellen. Gehölze im Innenhof sind auf Baumhöhlungen mit einem Potenzial für Fledermäuse zu untersuchen und Höhlungen vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Bei Bauantragstellung sind die Ergebnisse und Empfehlungen der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Mai 2024, zu berücksichtigen.

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Dülken“ vom 07.11.1990. Für die Errichtung, die Beseitigung die Veränderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Denkmalbereich bzw. in dessen engerer Umgebung ist eine schriftliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch die Maßnahme das geschützte Erscheinungsbild, insbesondere der Ortsgrundriss des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß

dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/S zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 1,0 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie) zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23–29, eingesehen werden.

8. Kosten/ Finanzwirksamkeit

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 231a-1 „Impulsquartier Lange Straße/Westwall“ entstehen der Stadt Viersen personelle Aufwendungen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Es ist eine Erstattung von Personal- und Verwaltungskosten über den Investor vorgesehen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt und regelmäßig fortgeschrieben bzw. aktualisiert:

- Uwedo: Wohnquartier Lange Straße 46 – 52/ Westwall in Viersen - Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, Mai 2024

Viersen, den 27.05.2024

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete