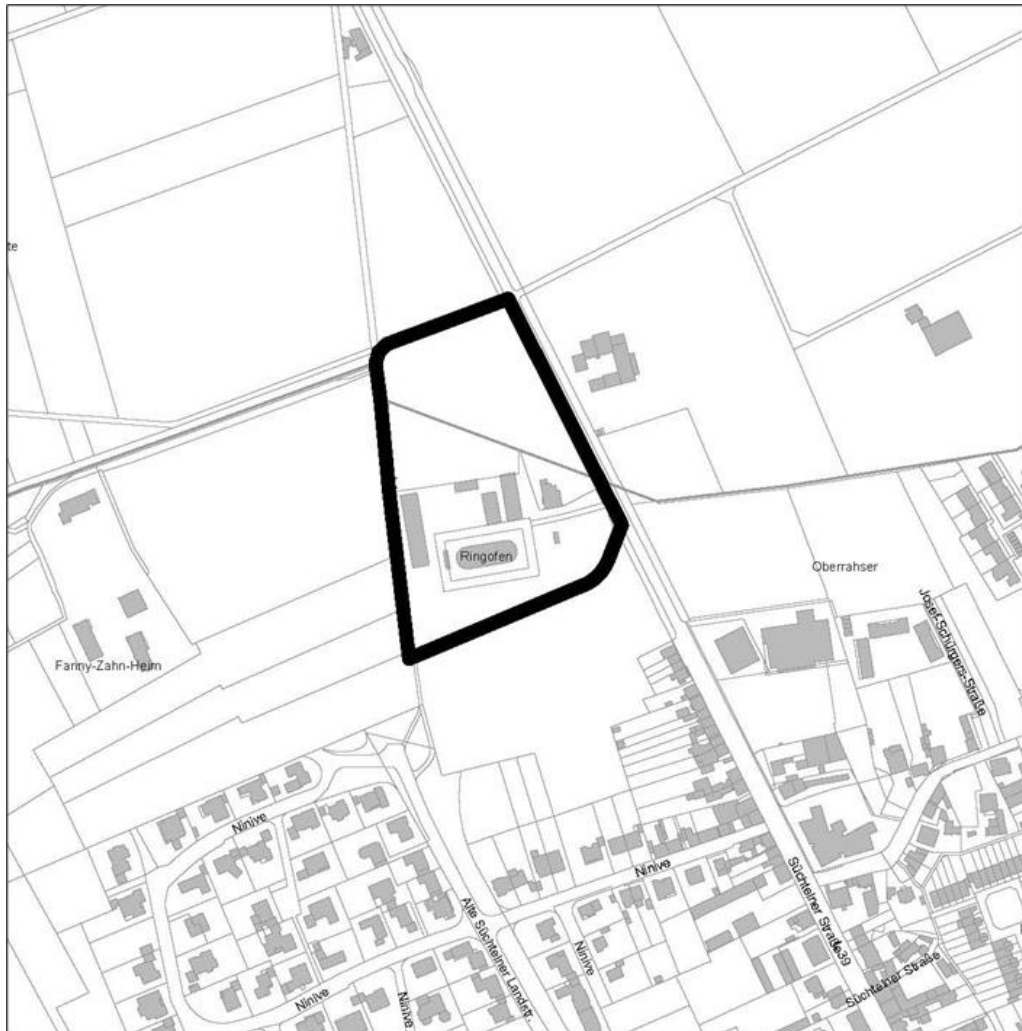


**Bebauungsplan Nr. 197  
„Süchtelner Straße / Ringofen“**

**Begründung zum Bebauungsplan**



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand: März 2021

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	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
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.3	Denkmalschutz und Kulturlandschaftsbereiche.....	10
3.4	Immissionen.....	12
3.5	Bodenbelastungen .....	13
3.6	Kampfmittel.....	14
3.7	Gasfernleitungen .....	15
3.8	Stromleitung.....	15
3.9	Artenschutz.....	15
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>16</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	16
4.2	Verkehrliches Konzept .....	18
4.3	Entwässerung .....	19
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	21
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	21
5.4	Denkmalschutz .....	22
5.5	Private Grünflächen .....	22

5.5.1	Zweckbestimmung: Erweiterung Landwehr.....	22
5.5.2	Zweckbestimmung: Obstwiese.....	22
5.5.3	Zweckbestimmung: Randeingrünung.....	22
5.5.4	Zweckbestimmung: Intensivwiese.....	23
5.5.5	Zweckbestimmung: Scherrasenfläche.....	23
5.5.6	Zulässigkeit baulicher Anlagen.....	23
5.5.7	Versickerungsmulden .....	23
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
5.6.1	Maßnahme M1.....	24
5.6.2	Maßnahme M2.....	24
5.6.3	Maßnahme M3.....	24
5.6.4	Maßnahme M4.....	24
5.7	Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	25
<b>6.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>26</b>
	Freihaltung von Sichtdreiecken .....	26
<b>8.</b>	<b>Kennzeichnung .....</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>27</b>
9.1	Gasfernleitungen .....	27
9.2	Baudenkmäler.....	27
<b>10.</b>	<b>Kosten / Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>27</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 197 „Süchtelner Straße / Ringofen“ befindet sich zwischen den Ortsteilen Süchteln und Viersen westlich der Landesstraße L 39, Süchtelner Straße und ca. 100 m entfernt vom nördlichen Bebauungsrand der Ortslage Viersen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden begrenzt durch die „Alte Süchtelner Landstraße“ im Westen, heute ein unbefestigter Wirtschaftsweg, den Holtweg im Norden, der Süchtelner Straße im Osten sowie einer extensiv genutzten Grünlandfläche im Süden als Abstand zur geschlossenen Ortslage Viersen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1, 2, 348, 349 und 430 der Flur 84 in der Gemarkung Viersen sowie das Flurstück 64 der Flur 70 in der Gemarkung Süchteln. Das hieraus gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,0 ha.

### 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

#### Anlass und Ziele

Die Firma für Lehmbaustoffe wurde 1984 gegründet und produziert seit 1990 am Standort Ringofenziegelei in Viersen Baumaterialien aus Lehm. In den letzten Jahrzehnten wuchs die Firma und es wurde bereits eine Halle neu errichtet. Um eine Weiterführung der Produktion an diesem Standort dauerhaft zu sichern, ist es notwendig, die Betriebsanlagen angemessen zu erweitern und die Erschließungssituation zu optimieren.

Die Weiterführung der Firma an diesem Standort sichert zum einen Arbeitsplätze in Viersen und gewährleistet zudem eine mit dem Denkmalschutz im Einklang stehende Weiternutzung der historischen Ringofenziegelei.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden - neben der eigentlichen gewerblichen Nutzung - weitere umgrenzende Flächen in das künftige Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grün- und Freiflächen, welche dazu beitragen, die Betriebsanlagen in das Umfeld zu integrieren und den Eingriff direkt vor Ort auszugleichen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der am Standort Viersen bestehenden Betriebsanlagen der Firma für Lehmbaustoffe.

#### Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

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 Bedarf, die Betriebsanlagen der Firma für Lehmbaustoffe angemessen zu erweitern und die Erschließungssituation zu optimieren. Die Weiterführung der Firma an diesem Standort sichert Arbeitsplätze in Viersen und gewährleistet zudem eine mit dem Denkmalschutz im Einklang stehende Weiternutzung der historischen Ringofenziegelei. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung des Firmengeländes handelt und die bestehende Infrastruktur genutzt wird, können zudem die Versiegelungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

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 Restflächen nicht mehr landwirtschaftlich ökonomisch sinnvoll zu nutzen. Diese 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 diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nach Umsetzung der durch den Bebauungsplan gesicherten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Das vorgesehene Konzept, die betrieblichen Abläufe zu optimieren und den historischen Gebäudebestand weniger intensiv zu nutzen, entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Viersen und ist geeignet, den betrieblichen Weiterbestand an diesem Standort zu sichern.

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 wichtige stadtplanungspolitische Ziel, einer Weiterführung der Firma für Lehmbaustoffe an diesem Standort, demgegenüber. Angesichts der oben beschriebenen Aspekte soll dieser Entwicklung und der Weiternutzung der historischen Ringofenziegelei der Vorrang gegeben und demzufolge die nördlich und südlich des Firmenstandortes befindlichen Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen 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 maßvollen Versiegelungen durch die neuen Gebäude, Fahrwege und Lagerflächen die derzeit als Acker genutzten Flächen zu überwiegend ökologisch hochwertigen Streuobstwiesen mit extensiver Wiesennutzung, Flächen mit Gehölz- und Baumpflanzungen sowie naturnah gestalteten Versickerungsflächen entwickelt. Darüber hinaus sollen Randeingrünungen bzw. die Erweiterung der nördlichen Landwehr das Firmengelände zur freien Landschaft abgrenzen. Diese ökologisch hochwertigen Strukturen können dazu beitragen, Hitzebelastungen und Wärmeineffekte 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 auf dem Gelände selbst und damit kann das

Niederschlagswasser 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 2020 fortgeschrieben wird. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Süchtelner Straße/ Ringofen“ erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) im 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 des Bebauungsplanes wird.

### **1.4 Stand des Verfahrens**

Mit Beschluss vom 31.10.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen erfolgte am 28.11.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.12.2019 bis einschließlich 20.12.2019. Mit Schreiben der Stadt Viersen vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb eines Monats zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Am 01.12.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen erfolgte am 10.12.2020. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 25.01.2021. Mit Schreiben der Stadt Viersen vom 17.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des angegebenen Zeitraums zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Es ist vorgesehen, den Satzungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt Viersen am 27.04.2021 zu fassen.

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

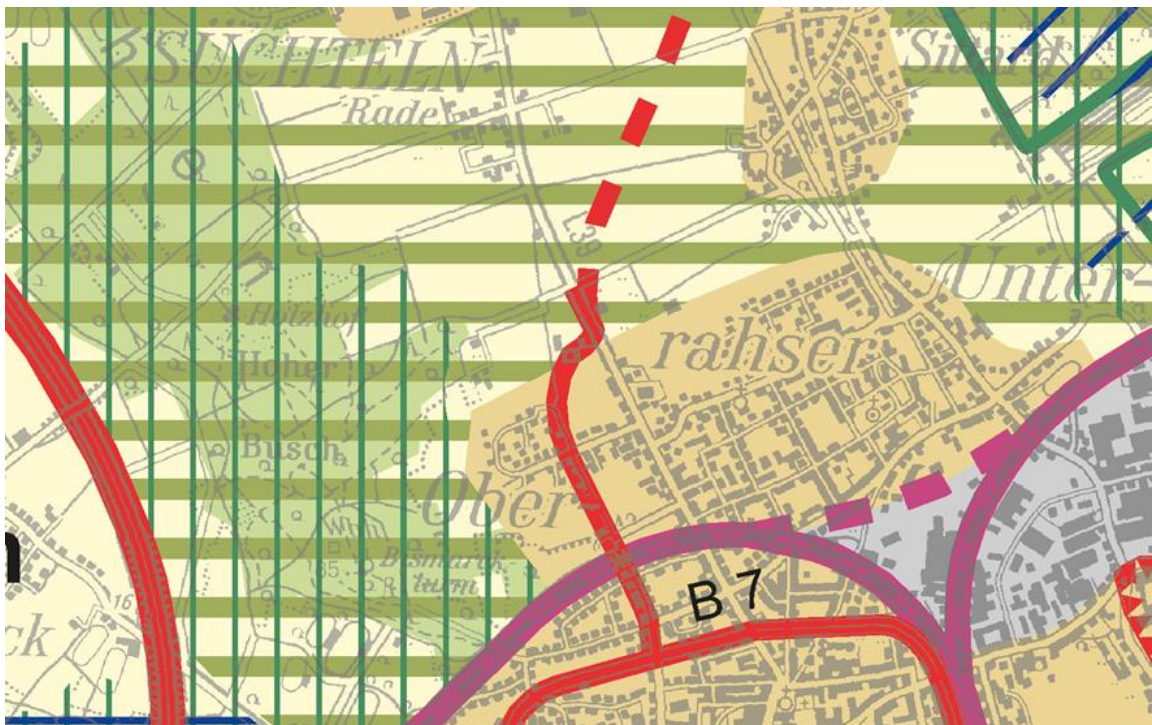
### **2.1 Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018 Blatt 18) liegt das Plangebiet am nördlichen Rand des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit einer Überlagerung „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Zudem wird von Richtung Süden kommend eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und weiter im nordöstlichen Verlauf als Bedarfsmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte bereits gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Mit Schreiben vom 09.03.2020 hat die Bezirksregierung Düsseldorf landesplanerische Bedenken geäußert. Diese können ausgeräumt werden, wenn bei der Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG im Flächennutzungsplan die Darstellung des Sondergebietes auf ein angemessenes bauliches Maß reduziert wird und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers beigefügt wird. Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan wurde die Darstellung des Sondergebietes (s. hierzu 95. Änderung des Flächennutzungsplanes) entsprechend der Vorgaben reduziert und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers eingeholt.



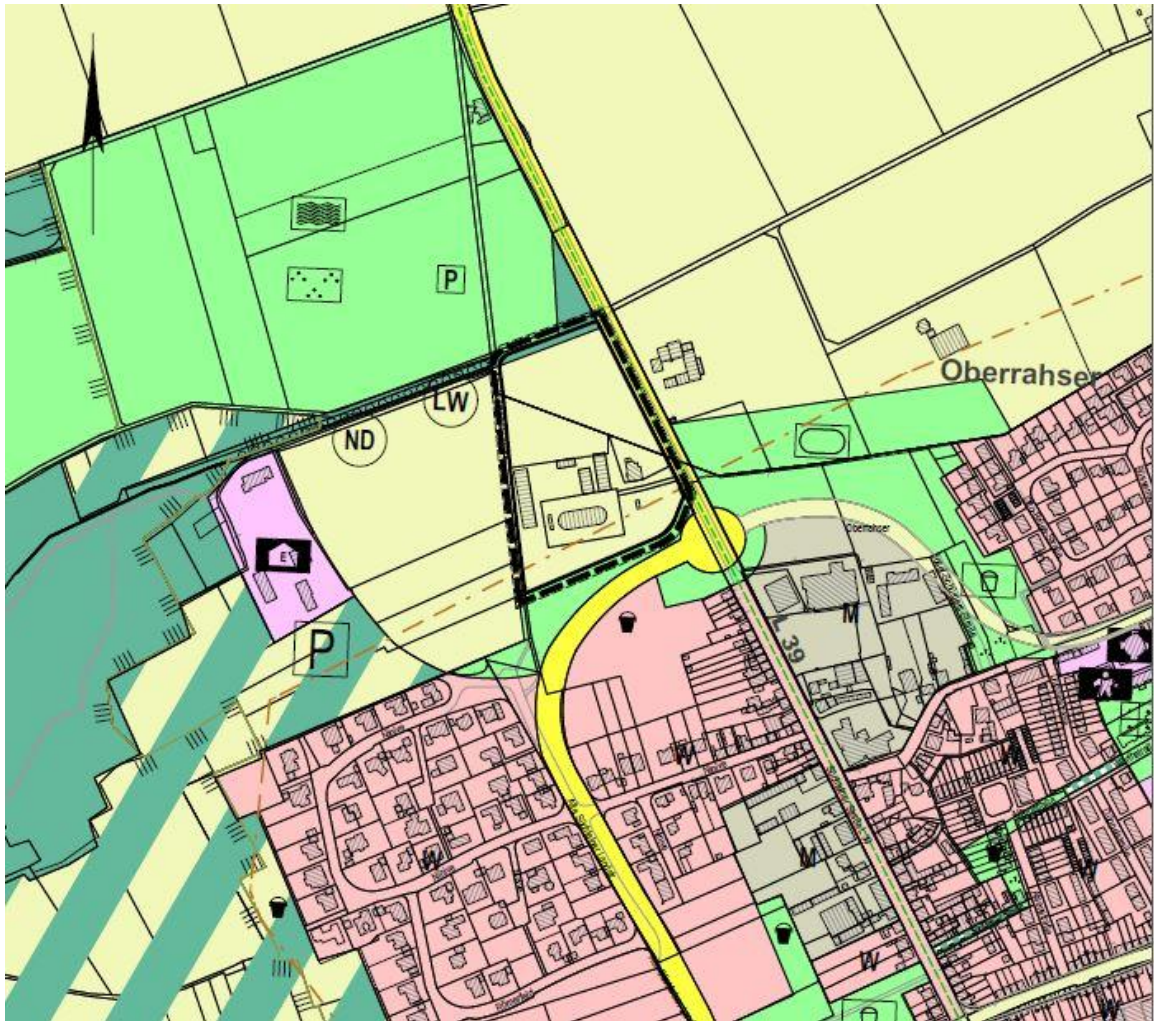
Ausschnitt RPD 2018 Blatt 18

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Viersen stellt das Plangebiet weitgehend als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Im nördlichen Bereich ist ein schmaler Streifen als „Landwehr (LW)“ dargestellt.

Im Süden verläuft die Abgrenzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche nach gültigem Regionalplan Düsseldorf (s. o.).

Die Zielsetzung sowie die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Süchtelner Straße/ Ringofen“ im Rahmen der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes „Süchtelner Straße/ Ringofen“ geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Viersen mit Geltungsbereich der 95. Änderung

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Mittlere Nette/Süchtelner Höhen“ des Kreises Viersen.

Der Landschaftsplan setzt für die Flächen im Plangebiet das Entwicklungsziel für die Landschaft gemäß § 18 Landschaftsgesetz 1 „Erhaltung“ fest.

Hierbei liegt das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft.

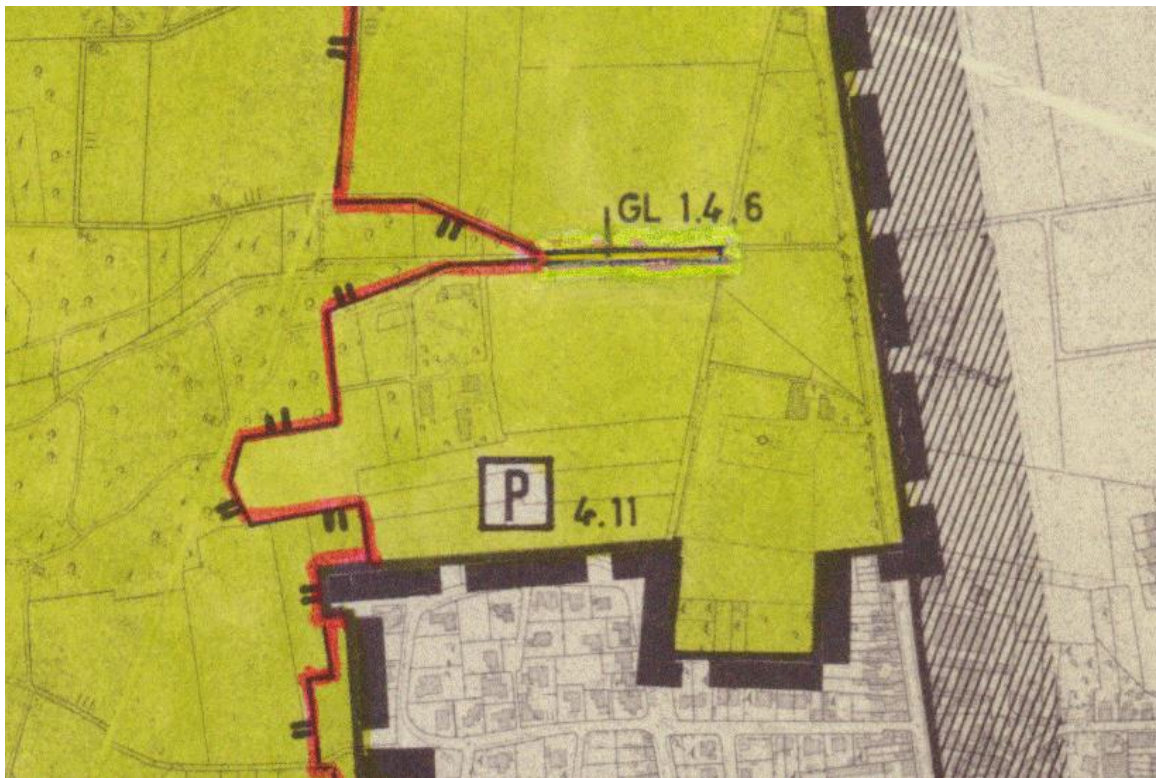
Die nordwestlich angrenzende Landwehr ist als geschützter Landschaftsbestandteil GL 1.4.6 (Gehölzbestand auf der Landwehr westlich von Rahser, Gemarkung: Süchteln, Flur: 70, Flurstück: 59) festgesetzt. Für diesen Bereich dient die Schutzausweisung der Erhaltung eines prägenden, belebenden oder gliedernden Landschaftsbestandteiles.

Das Plangebiet liegt räumlich im Naturpark Maas-Schwalm-Nette und westlich beginnt in ca. 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Süchtelner Höhen“.

Die westlich gelegene Landwehr und ihr Gehölzbestand bilden gemeinsam mit den Waldflächen der Süchtelner Höhen die Biotopverbundflächen VB-D-4704-002 „Süchtelner Höhen zwischen Viersen und Süchteln“.



Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH-, Ramsar- oder Natura-2000-Gebietes bzw. eines Vogelschutzgebietes oder dessen Wirkzone (300 m).



Ausschnitt Landschaftsplan Nr. 2 „Mittlere Nette/Süchtelner Höhen“ Kreis Viersen

## 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. Dieses Konzept wurde vom Rat der Stadt Viersen im Dezember 2013 beschlossen und 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 (s. Kap. 1.2 und 5).

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen**

Im Geltungsbereich befindet sich der städtebaulich prägende, denkmalgerecht sanierte Ringofen der ehemaligen Firma Ringofenziegelei Höges & Schloten mit seinem weithin sichtbaren Schornstein und der großen, rechteckigen Walmdachhalle. Nördlich vom Ringofen befindet sich der eingeschossige ehemalige Trockenschuppen mit flachem Satteldach. Zur Süchtelner Straße orientiert sich das ehemalige Wohngebäude. Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Satteldach wird heute für Büro- und Ausstellungszwecke genutzt. Beide letztgenannten Gebäude sind ebenfalls denkmalgeschützt.

Auf dem Firmengelände sind darüber hinaus im Umfeld des Ringofens weitere Lager- und Produktionsgebäude sowie Lagerflächen vorhanden.

Südlich der heutigen Zufahrt wurde eine Streuobstwiese angelegt und nördlich befinden sich einige Grünstrukturen. Die übrigen Flächen nördlich und südlich des Firmengeländes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den Lkw-Verkehr von der Süchtelner Straße/ Düsseldorf Straße (L 39) über eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet.

Die LKW´s nutzen aktuell das Firmengelände nach dem Be- und Entladen zum Wenden, um über die Zufahrt wieder auf die L 39 abzufahren.

##### Fuß- und Radwege

Entlang der Süchtelner Straße/ Düsseldorf Straße (L 39) ist ein einseitig geführter Fuß- und Radweg vorhanden.

##### ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Süchtelner Straße/ Düsseldorf Straße (L 39) verkehrenden Buslinien 009 und 019 an den ÖPNV angebunden. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m die Haltestelle „Oberrahser“ und nördlich in ca. 450 m die Haltestelle „Haus Wolberg“.

##### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Pkw´s von Kunden und Beschäftigten befinden sich unmittelbar südlich der Zu- und Abfahrt.

Auf dem Firmengelände selbst sind zwei Stellplätze für wartende Lkw´s vorhanden.

#### **3.3 Denkmalschutz und Kulturlandschaftsbereiche**

##### Baudenkmäler

Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Denkmäler sind in die Denkmalliste einzutragen.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind die Ziele im Denkmalschutzgesetz verankert. Demnach sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Im Plangebiet befinden sich zwei in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler (industrielle Denkmäler).

Zum einen ist dies das eingetragene Baudenkmal Nr. 155 „Ringofenziegelei Höges & Schloten“ der Stadt Viersen. Hierbei handelt es sich um einen um 1900 errichteten Sechzehn-Kammer-Ofen mit Kohlenfeuerung. Das Denkmal besteht aus dem Ofenkörper, der zugehörigen rechteckigen Walmdachhalle. An der nördlichen und südlichen Längswand befinden sich pulfförmige Schleppdächer auf Holzstützen. Im Schnittpunkt von Längs- und Querachse der Anlage erhebt sich der gemauerte Schornstein.

Weiterhin gehört der nördlich und senkrecht zum Ringofen angeordnete Trockenschuppen mit flachem Satteldach zum Denkmal.

Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 DSchG NW im Jahre 1986.

Grundsätzlicher Aufbau des Ringofens, Größenordnung und Erhaltungszustand, sowie die Tatsache, dass spätere Technologien nicht verändernd eingewirkt haben, prädestinieren die Viersener Anlage zu einer Fortexistenz als technisches Denkmal. Weit über die Ortsgrenzen hinaus ist es geeignet, einen ganzen, nahezu vollständig verschwundenen regionalen Wirtschaftszweig repräsentativ erfahrbar zu machen. Im Vergleich zu anderen erhaltenen Anlagen ragt der Viersener Ofen heraus, was Erhaltungszustand und handhabbare Größenordnung anlangt. Er ist in besonders signifikanter Weise bedeutend für die Geschichte der Städte und Siedlungen, deren Wachstum Bauten dieser Art erst ermöglichten, sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Vor dem des Denkmals zugrunde liegenden entwicklungsgeschichtlichen Hintergrund ist die Viersener Ringofenanlage als bedeutender Beleg des Entwicklungsprozesses der Industrialisierung der Ziegelsteinherstellung einzustufen.

Bei dem zweiten Denkmal handelt es sich um das eingetragene Baudenkmal Nr. 181 „Zieglerhaus und Zieglerschuppen“ (industrielle Denkmäler), welches 1988 in die Denkmalliste aufgenommen wurde. Dieses, als Wohnhaus mit Büro konzipierte Denkmal wurde 1908 mit angrenzendem Pferdestall und einer Toilettenanlage als Versorgungseinheit für die Ringofenanlage errichtet und erfährt nur im Zusammenhang mit der Anlage seine Denkmaleigenschaft. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach ist backsteinsichtig errichtet. Der Pferdestall und die Toilettenanlage bilden jeweils eigenständige Bauteile, die mit dem Satteldach an den Giebel des Wohnhauses gestaffelt anschließen.

#### Vermutete Bodendenkmäler

Der Schutz des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) greift grundsätzlich erst mit der Eintragung oder der vorläufigen Unterschutzstellung des Denkmals. Eine der Ausnahmen bildet das sogenannte vermutete Bodendenkmal. Aufgrund der Tatsache, dass sich Bodendenkmäler mehrheitlich noch unerkannt und nicht unter Schutz gestellt im Boden befinden, ist eine Vorwirkung des Denkmalschutzes für nicht eingetragene, aber vermutete Bodendenkmäler von großer Bedeutung. Nach § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG gelten die Vorschriften der §§ 1 Abs. 3, 11, 13 bis 17, 19, 28 und 29 DSchG unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste.

Nordwestlich grenzt das Bodendenkmal VIE 26a – „Innere Viersener Landwehr“ an das Plangebiet. Die Fortsetzung dieser Landwehr nach Osten über das Plangebiet ist zwar zurzeit unklar, es verlief jedoch ein Weg quer über das Plangebiet, welcher als Fortsetzung der Landwehr angesehen werden könnte.

Südlich des Plangebietes, im Bereich des Flurstückes 429, wurden in den 1920er Jahren römische Gräber festgestellt, eine Erhaltung und Abgrenzung des Platzes war jedoch nicht bekannt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden im südlichen Bereich des Plangebietes, durch historisch bedingten Lehmabbau, Aufschüttungen nachgewiesen. Aufgrund dessen besteht in diesem Bereich keine archäologische Befunderwartung mehr.

Im Bereich nördlich des Ringofens waren jedoch keine Hinweise auf Lehmabbau zu erkennen. Dies wurde durch die Bodenuntersuchungen bestätigt. In den vorkommenden feinsandigen Schluffen direkt unter der obersten Bodenschicht können archäologische Befunde und Funde ungestört erhalten bleiben. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Relikte der Urgeschichte und der römischen Zeit und damit bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten haben. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Gräben usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Die noch ausstehenden Sondierungen im Bereich der o. g. Fläche sollen nach Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.4) die besagt, dass in den noch nicht untersuchten Bereichen bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig sind. Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in diesem Bereich keine Bodendenkmäler befinden.

#### Kulturlandschaftsbereiche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches 17.04 „Süchtelner Höhen“ am südwestlichen Rand, welcher inhaltlich dem erhaltenswerten Kulturlandschaftsbereich RPD 095 „Süchtelner Höhen und Stadtpark Dülken (Viersen)“ auf Regionalplanebene entspricht.

Die Süchtelner Höhen sind Teil eines Höhenrückens, der sich zwischen Viersen und Süchteln ca. 60-80 m ü. NN aus der niederrheinischen Ebene heraushebt und mit einer Vielzahl baulicher Zeugnisse die jahrhundertealte, intensive Durchdringung und Überlagerung einer Kulturlandschaft durch menschliche Nutzung dokumentiert. Herausragendes Kulturlandschaftselement ist der Süchtelner Erbenwald, der noch heute weitgehend mit Wald bedeckt und somit raumwirksam ist. Hier sind eine Vielzahl von Relikten historischer Waldnutzung erhalten. Weitere charakteristische kulturlandschaftliche Überformungsphasen zeigen sich u. a. mit den mittelalterlich-frühneuzeitlichen Landwehren.

Für diese reichhaltige historische Kulturlandschaft gelten folgende Ziele und Leitbilder:

- Sicherung der Landwehren
- Waldbewirtschaftung nach historischem Vorbild
- Erhalt der historischen Stadtkerne
- Kulturlandschaftliches Entwicklungskonzept zur Lenkung der Freizeitnutzung.

### **3.4 Immissionen**

Durch den Betrieb, die Produktion sowie durch den Anlagenverkehr der Firma für Lehmbaumstoffe entstehen Geräuschemissionen, welche auf die Umgebung einwirken.

Im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen wurden im Rahmen des Verfahrens schalltechnische Untersuchungen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 197 „Alte Ziegelei Süchtelner Straße“ der Stadt Viersen, TAC – Technische Akustik, Stand Oktober 2019) erstellt. Zum einen wurde untersucht, ob die Geräuschemissionen aus dem Betrieb nach Erweiterung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an

den maßgeblichen Immissionsorten führen. Als maßgebliche Immissionsorte gemäß TA Lärm wurden die am stärksten betroffenen Wohnhäuser herangezogen. Der Immissionsort IO 1 Düsseldorfer Straße 113 liegt im Außenbereich und wird daher als Mischgebiet (MI) eingestuft. Der Immissionsort Süchtelner Str. 176 wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan ist hier nicht vorhanden. Der Immissionsort IO 3 Ninive 66 liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4-1 und ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend gelten für den IO 1 Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für den IO 2 Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für den IO 3 Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Dazu wurde die Gesamtbelastung aus der Vorbelastung (Gewerbebetriebe an der Süchtelner Straße) und der Zusatzbelastung (Firma für Lehmbaustoffe nach Erweiterung) ermittelt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die jeweilig zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Immissionen des betrachteten Betriebes nach Erweiterung an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen die jeweilig zulässigen Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Diese Anforderungen werden im vorliegenden Fall eingehalten.

Des Weiteren wurden ergänzend zu der o. g. Untersuchung die Geräuschimmissionen aus der Erweiterung der Firma für Lehmbaustoffe auf die südlich gelegenen, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen untersucht (Stellungnahme: Schallausbreitung zu einem neuen Wohngebiet südlich des Plangebietes Claytec e.K. und Stellungnahme: Schallausbreitung zu einem neuen Wohngebiet südlich des Plangebietes für die Bestandssituation, TAC – Technische Akustik, Stand Februar 2019 und August 2020).

Zum einen wurde die bestehende Situation hinsichtlich der Auswirkungen auf die o. g. Wohnbauflächen inklusive der gewerblichen Vorbelastungen untersucht. Im Ergebnis werden heute die insgesamt zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung im Hinblick auf die geplante Erweiterung ferner, dass die Geräuschimmissionen des Betriebes inklusive der gewerblichen Vorbelastungen die südlich ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht beeinträchtigen und die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Im südlichen Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen werden bereits die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den relevanten Immissionsorten sowie in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen südlichen Siedlungsgebiet wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren detailliert nachgewiesen. Mit diesem Nachweis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **3.5 Bodenbelastungen**

Die ehemalige Ziegelei wird als Altstandort (Nr. V 316 (270\_316) „ehemalige Ziegelei“) im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen geführt.

In der Umgebung des Plangebietes liegt die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer V 224 {270\_224} geführte Altablagerung mit der Bezeichnung „Verfüllung einer Abgrabung einer Ziegelei“.

Da keine Informationen über den Altstandort vorlagen, wurde im Rahmen des Verfahrens eine orientierende altlastentechnische Bodenuntersuchung erstellt (Altlastengutachten LZ Umwelttechnik Ingenieur-Beratungs GmbH, Stand Juni 2020).

Im Zuge der Sondierungen wurde festgestellt, dass nur lokal Auffüllungen mit bodenfremden Beigemengungen auf dem Untersuchungsareal angetroffen wurden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde nahezu ausschließlich gewachsener Boden angetroffen, der lokal durch landwirtschaftliche Bearbeitung umgelagert wurde. Sowohl die bodenschutzrechtlichen Untersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) als auch die entsorgungstechnischen Untersuchungen gemäß LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall)-Richtlinie zeigten keine relevanten Schadstoffgehalte in den Bodenproben.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurden lediglich in zwei Rammkernsondierungen (RKS 8, RKS 12) bauschutthaltige Auffüllungen bis in Tiefen von ca. 2,0 m bzw. 2,3 m vorgefunden. Diese befinden sich im Bereich einer geplanten Halle (RKS 8) sowie am Rand des Plangebietes südlich des Ringofens (RKS 12).

Die Zusammensetzung als auch die Tiefenlage der Auffüllungen lassen auf Bauschuttverfüllung oder ggf. auf verfüllte Altkeller schließen. Die Untersuchungen der bauschutthaltigen Auffüllungen zeigten leicht erhöhte Schadstoffkonzentrationen (Blei, PAK) in der Mischprobe aus der RKS 8, die jedoch unterhalb der Richtwerte der LAGA-Bauschutt mit dem Zuordnungswert Z-2 liegen. Eine Gefährdung ist durch die Überbauung der Fläche und dem großen Grundwasserflurabstand nicht abzuleiten. Ein Bodenaustausch könnte möglicherweise aufgrund von baugrundtechnischen Aspekten notwendig werden. In der Probe aus der RKS 12 wurden nur geringe und unkritische Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen. Da im Bereich der RKS 12 eine Versickerung geplant ist und eine Versickerung durch künstliche Auffüllungen nicht zulässig ist, müsste der Bereich großflächig ausgeschachtet und für die geplante Versickerung neugestaltet werden.

In den übrigen geplanten Versickerungsbereichen wurden keine bauschutthaltigen Auffüllungen angetroffen.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind bei der derzeitigen Nutzung des Plangebietes aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund des Altstandortes können jedoch vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden erneute, auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Dabei müssen die Untersuchungen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Viersen erfolgen. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 BBodSchG erfüllen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung des Altstandortes (s. Kap. 8).

### **3.6 Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Laufgraben und Panzergraben). Auf einer geräumten Teilfläche, südwestlich des Ringofens im Bereich des Plangebietes sowie südlich angrenzende Flächen, wurden bereits diverse Kampfmittel und Munitionsteile geborgen.

Im Bereich der untersuchten und vollständig geräumten Teilflächen ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die

Fläche der vollständigen Untersuchung und Räumung nicht als Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Bereich der nicht untersuchbaren und bisher nicht untersuchten Teilflächen wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vor Beginn jedweder Baumaßnahmen empfohlen.

Im Übrigen wird für alle Flächen auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf sowie auf das „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ hingewiesen und um entsprechende Beachtung bei der Durchführung der Erdarbeiten gebeten.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7).

### **3.7 Gasfernleitungen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen die Gasfernleitungen L200/004/005 und L200/004/010 der Thyssengas GmbH sowie die Gemeinschaftsgasfernleitung L004/014/009 (RG004014009) der Open Grid Europe GmbH und Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 9).

### **3.8 Stromleitung**

Im Norden des Plangebietes verläuft eine oberirdische Stromleitung (Straßenbeleuchtung), welche sich im Eigentum der Stadt Viersen befindet. Beidseitig der Stromleitung ist ein Schutzstreifen von 5,0 m zu berücksichtigen. In diesem Bereich ist eine Bepflanzung mit Bäumen zum Schutz der Leitung unzulässig.

Die Stromleitung sowie die einzuhaltenden Schutzstreifen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Viersen und dem Grundstückseigentümer gesichert.

### **3.9 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 dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Stand September 2019) erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen planungsrelevanter Tierarten gefunden wurde, obwohl der Gebäude- als auch der Gehölzbestand im Plangebiet voraussichtlich geeignete Nistplätze, Einstände und Quartiere für geschützte und ggf. auch einige planungsrelevante Tierarten bieten könnte. Das Betriebsgelände der Firma für Lehmbaustoffe ist aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades und seiner hohen Frequenz anthropogener Störungen für die meisten planungsrelevanten Tierarten ungeeignet. Ähnliches gilt für die nördlich

angrenzende Ackerfläche, die aufgrund ihrer geringen Flächengröße, der intensiven Bewirtschaftung und nahegelegener Vertikalstrukturen nicht von den charakteristischen Offenlandarten, wie z. B. Feldlerche und Kiebitz, besiedelt werden kann.

Detaillierte faunistische Untersuchungen und somit die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II (ASP II) werden als nicht notwendig erachtet. Ein Vorkommen von planungsrelevanten und/oder streng geschützten Pflanzenarten kann von vornherein ausgeschlossen werden. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Grundsätzlich bietet die Umsetzung der Planung hinsichtlich des Artenschutzes jedoch ein großes Potenzial. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv genutzte Obstwiese und die Anbringung geeigneter Nistkästen besteht die Aussicht, verschiedene geschützte und ggf. auch planungsrelevante Tierarten, wie z. B. Steinkauz und Star, langfristig innerhalb des Plangebietes anzusiedeln. Durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise die fachgerechte Anbringung von Nistkästen könnte darüber hinaus die Ansiedlung von Schleiereule, Turmfalke und Fledermäusen gefördert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällungen, Bauzeitenregelung) artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7).

## **4. Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Firma für Lehmbaustoffe produziert und vertreibt auf dem Gelände des historischen Ringofens Baustoffe aus Lehm. Ziel des Unternehmens war und ist es, den Baustoff Lehm für das heutige Bauen verfügbar zu machen und ihn in dessen Strukturen zu integrieren. Schwerpunkte sind hierbei das ökologische Bauen und die Denkmalpflege. Zudem werden in den denkmalgeschützten Gebäuden Seminare, Workshops etc. abgehalten.

Um die betrieblichen Abläufe zu optimieren und den historischen Gebäudebestand weniger intensiv nutzen zu müssen, ist eine behutsame Erweiterung des Betriebsgeländes vorgesehen. Ferner soll die verkehrliche Situation auf der Süchtelner Straße im Hinblick auf wartende Lkw's verbessert werden.

Im Zuge der Erweiterung soll im Süden die an der Westseite bestehende Halle durch zwei senkrecht zueinander angeordnete, flache Baukörper ergänzt werden, sodass aus Richtung Süden der Blick auf gelagerte Materialien und Geräte verstellt wird und damit ein baulicher Abschluss des Firmengeländes erwirkt wird. Die Sichtbeziehung von der Süchtelner Straße aus Richtung Süden auf das Denkmal der Ringofenanlage bleibt weiterhin erhalten und wird weitestgehend von baulichen Anlagen freigehalten.

Nördlich der bereits bestehenden Gebäude sollen eine Halle und ein Gebäude zur frostfreien Lagerung von Baustoffen entstehen.

Die vorgesehenen neuen baulichen Anlagen werden auf das für die künftigen Ansprüche des Betriebes notwendige Maß begrenzt und in der Gebäudegeometrie und den Materialien ihrer Außenoberflächen dem Bestand denkmalgerecht angepasst und so flach wie möglich gehalten, so dass sie sich den Denkmälern unterordnen. Die Topographie des Geländes unterstützt die unauffällige Einbindung in die Umgebung, da das Betriebsgelände um ca. 2,00 m tiefer liegt, als die im Westen angrenzende Alte Süchtelner Landstraße.



Mit den geplanten Gebäuden wird das Betriebsgelände um den Ringofen baulich gefasst und kann als Einheit wahrgenommen werden.

Die im Norden angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in das Plangebiet einbezogen. Diese sollen zu einem untergeordneten Teil bebaut und für die geplante Lkw-Ausfahrt genutzt werden. Die übrigen Flächen sollen entsprechend der Firmenphilosophie dauerhaft der Natur zur Verfügung stehen. In Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund ist die Anlage von Biotopflächen wie z. B. Streuobst- und Bienenwiesen geplant. Die Pflege der Wiesen soll durch Schafe erfolgen. An den bestehenden wie auch an den neuen Gebäuden sind zusätzlich Nisthilfen und Fledermauskästen vorgesehen.



**Städtebauliches Konzept**

Nordwestlich des Plangebietes ist zudem eine historische Landwehr (Bodendenkmal VIE 26a – Innere Viersener Landwehr) vorhanden. Die Landwehren gehörten zu den wichtigen Sicherungen von Landesgrenzen in der Wende vom Mittelalter zur Neuzeit.

Die Fortsetzung der bestehenden Landwehr nach Osten ist zwar unklar, es wird aber seitens der Denkmalbehörde eine ehemalige Weiterführung in diese Richtung aufgrund vorhandener Wegeführungen vermutet. Dementsprechend soll im Norden des Plangebietes entlang des Holtweges eine Erweiterung der bestehenden Landwehr erfolgen. Diese soll analog der vorhandenen gestaltet und bepflanzt werden.

Neben der ökologischen Wertigkeit der oben beschriebenen Maßnahmen, kann hieraus zudem eine Attraktivitätssteigerung für die Umgebung zwischen den Ortsteilen Süchteln und Viersen, am östlichen Fuß der Süchtelner Höhen, entstehen.

#### **4.2 Verkehrliches Konzept**

Derzeit wird das Firmengelände über eine Zu- und Abfahrt von der Süchtelner Straße (L 39) erschlossen. Die Wendevorgänge erfolgen auf dem Gelände selbst. Im Zufahrtsbereich sind zwei Stellplätze für wartende Lkw vorhanden. Zu Stoßzeiten gibt es heute teilweise Rückstau bei der Anfahrt von der L 39.

Diese Situation soll im Zuge der Erweiterung des Firmengeländes verbessert werden. Hierzu ist eine zweite Anbindung an die L 39 vorgesehen. Die heutige Anbindung soll dann nur noch als Zufahrt dienen. Über die zweite nördlich gelegene Anbindung soll die Abfahrt im Einbahnsystem erfolgen, sodass keine Wendevorgänge auf dem Gelände mehr erforderlich sind. Durch diese Maßnahmen werden künftig bis zu zwölf Lkw gleichzeitig auf dem Werksgelände untergebracht werden können. Einem Rückstau auf der L39 wird damit in Zukunft entsprechend vorgebeugt.

Im Zuge der Konzepterstellung wurden zwei Varianten für eine mögliche Ausfahrt geprüft. Eine Variante sollte die Ausfahrt über den bestehenden Holtweg nutzen und die andere Ausfahrt sollte südlich des Holtweges auf Höhe der gegenüberliegenden Hofstelle an der Süchtelner Straße erfolgen. Bei der Variante über den Holtweg, welcher sich heute als ca. 3,5 m breiter Wirtschaftsweg darstellt, wäre ein Ausbau des vorhandenen Weges sowie der betroffenen Knotenpunkte im Hinblick auf die künftigen Schwerlastverkehre erforderlich. Zudem müssten die vorhandenen Gasfernleitungen (s. Kap. 3.7) gequert werden und die vorgesehene Erweiterung der Landwehr (s. Kap. 4.1) würde zerschnitten. Der Holtweg dient ferner der Erschließung des Fanny-Zahn-Hauses (LVR-Klinik) westlich des Plangebietes (Zu- und Abfahrt), mit der das geplante Einbahnsystem ggf. nicht kompatibel wäre und möglicherweise auch Konflikte mit dem dortigen Fußgängerverkehr ausgelöst würden. Des Weiteren wäre eine konfliktfreie Abwicklung des dort vorherrschenden landwirtschaftlichen Verkehrs sicherzustellen. Dagegen könnte die Ausfahrt südlich des Holtweges ohne Einschränkungen über die noch zu ertüchtigende bestehende Rohrbrücke an der Süchtelner Straße geführt werden. In der planerischen Abwägung wurde folglich der Erschließungsvariante südlich des Holtweges der Vorzug eingeräumt. Hierzu erfolgte bereits eine positive Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Künftig ist von keiner bzw. lediglich einer geringfügigen planbedingten Erhöhung der Verkehrsmenge auszugehen. Die Anzahl der Lkw-Fahrbewegungen wird sich auf ca. 20 – 25 pro Tag beschränken. Die Anlieferung und Abholung erfolgt nur zu den Betriebszeiten (6:00 Uhr – 18:00 Uhr) und zudem außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunden. Demnach ist davon auszugehen, dass sich durch die zweite Anbindung (Ausfahrt) an die L 39 eine Verbesserung der verkehrlichen Situation einstellen wird.

Im Zuge der Umsetzung der neuen Anbindung an die L 39 wird voraussichtlich ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen. Die Kompensation soll im Bereich der straßenbegleitenden Baumallee im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erfolgen.

### 4.3 Entwässerung

#### Niederschlagswasser

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 die Firmengrundstücke bereits vor dem Stichtag erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, besteht eine derartige Verpflichtung nicht.

Dessen ungeachtet, sollen nördlich der nordwestlich geplanten Halle ein Sickerteich und eine großflächige Mulde sowie südwestlich und südlich des Ringofens entlang der Plangebietsgrenze ebenfalls großflächige Sickermulden inklusive Sickerteich eingerichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung des vorhandenen Altstandortes sowie der Versickerungsfähigkeit ein Altlastengutachten (LZ Umwelttechnik Ingenieur-Beratungs GmbH, Stand Juni 2020) erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine mäßige Durchlässigkeit des Bodens gegeben ist. Da im Bereich der südlich geplanten Sickermulden eine Auffüllung aus bodenfremden und stark bauschutthaltigen Materialien angetroffen wurde, ist dort grundsätzlich eine Versickerung nicht zulässig. Um eine Versickerung realisieren zu können, ist in diesem Bereich ein Bodenaustausch vorgesehen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Versickerungsmulden werden entsprechende Festsetzungen zur Dimensionierung und Bepflanzung getroffen.

Es wird zudem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7), der besagt, dass u. a. bei Eingriffen in den Boden erneute, auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen. Die materiellen Anforderungen des § 18 BBodSchG sind zu erfüllen.

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgt eine Bewertung der Belastung des Niederschlagswassers. Ggf. notwendige Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Kreis Viersen festgelegt.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“

Entsprechend dem Ziel, die Firma für Lehmbaustoffe am Standort Ringofenziegelei dauerhaft zu sichern, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und der beabsichtigte Festsetzungsgehalt auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden kann.

Im vorliegenden Fall bedarf es eines besonderen Baugebietstyps, der speziell auf die angestrebten, planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten werden kann. Diesbezüglich dient § 11 BauNVO „Sonstige Sondergebiete“ als Ermächtigungsgrundlage. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist zur Sicherung des

Betriebes und der mit dem Denkmalschutz im Einklang stehenden Weiternutzung der historischen Ringofenziegelei nicht geeignet.

Als Naturstoffe sind gemäß Art. 3 Nr. 37 der EU-RL (Europa-Richtlinie) 67/548/EWG, Anhang V und der REACH-Verordnung 1907/2006 natürlich vorkommende Stoffe, die u. a. unverarbeitet oder manuell, mechanisch oder durch Gravitationskraft, durch Auflösen in Wasser, durch diverse Trennverfahren, durch Dampfdestillation oder durch Erhitzung zum Wasserentzug verarbeitet wurden, definiert.

Das Sondergebiet soll folglich der Unterbringung eines Betriebes zur Herstellung von Baumaterialien aus Naturstoffen inklusive des Vertriebes sowie betriebsbezogenen Dienstleistungen wie z. B. Schulungen und Seminaren dienen. Neben Gebäuden für Büro- und Verwaltungsnutzungen mit Showroom, in dem Produkte ausgestellt werden können, sind auch Gebäude und Anlagen für die Herstellung und Lagerung, Gebäude für Werkstattnutzungen sowie Lagerplätze zulässig. Die genannten Gebäude und Nutzungen sollen einem reibungslosen und optimierten Betriebsablauf dienen.

Untergeordnet sind Verkaufsflächen bis zu 120 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes stehen. Diese Festsetzung dient u. a. dazu, die Produkte auch an Privatleute veräußern zu können bzw. entsprechend produktbezogene Leistungen anbieten zu können.

Darüber hinaus sind Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig. Dies beinhaltet Pkw-Stellplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher sowie Lkw-Stellplätze für Lieferanten.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Darüber hinaus sind baulich untergeordnete Vordächer und Überdachungen zulässig, um z. B. vor Eingängen oder über Maschinen einen Wetterschutz errichten zu können.

Weiterhin sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen sowie Werbeanlagen zulässig. Zu solchen Nebenanlagen gehören beispielsweise untergeordnete Schuppen, mobile Silos, technische Aufbauten und Anlagen oder dergleichen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ) und Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den festgelegten Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete, Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Um ausreichend Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und betriebsbedingte Zufahrts- und Rangierbereiche sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bereitstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht. Diese Überschreitung ist vertretbar, da die Fläche des Sondergebietes so gefasst wurde, dass es lediglich die tatsächlich benötigten Betriebsflächen enthält. Die übrigen Flächen sollen entsprechend dem planerischen Konzept (s. Kap. 4) dauerhaft der Natur zur Verfügung stehen und werden dementsprechend im Bebauungsplan als private Grünflächen gesichert.

## 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

### Maximale Gebäudehöhen

Zur hinreichenden Sicherung der städtebaulich und denkmalpflegerisch gewünschten Höhenentwicklung im Bereich des historischen Ringofens und der umliegenden übrigen Baudenkmäler werden für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Sondergebiet entsprechende maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Baudenkmäler sind hiervon ausgenommen, da jegliche Änderungen an den Denkmälern ohnehin mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen sind.

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich als höchster Punkt der Dachkonstruktion. Der Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN) - die Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel.

Die maximalen Gebäudehöhen werden mit 50,0 m und 50,5 m über NHN festgesetzt. Je nach vorhandener Geländeoberfläche betragen die faktischen Höhen demnach zwischen ca. 8,0 m und 8,3 m.

Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da bei gewerblich genutzten Gebäuden und Hallen keine wie im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen verwendet werden.

### Technische und sonstige Aufbauten

Die künftigen Hallen und Gebäude sollen sich in ihrer Höhe dem historischen Ringofen unterordnen und sind daher mit, für gewerbliche Nutzungen, geringen Gebäudehöhen festgesetzt. Um jedoch notwendige technische Aufbauten und Anlagen bzw. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern errichten zu können wird festgesetzt, dass diese Anlagen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Damit kann sichergestellt werden, dass die zusätzlichen Aufbauten nur in geringem Umfang in Erscheinung treten.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Im Wege planerischer Zurückhaltung wird die Bauweise nicht bestimmt. Auf diese Weise kann die Anordnung der geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen zu den Grundstücksgrenzen gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben, da hier nur der eine gewerbliche Betrieb (Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen) zulässig ist und schützenswerte Nutzungen wie Wohnen nicht zulässig sind.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Zur Sicherung der im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler (s. Kap. 3.3) werden diese mit Baulinien festgesetzt.

Um ausreichend Flexibilität für die spätere Gestaltung und Orientierung der neuen Gebäude im nördlichen Bereich sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan hier größere überbaubare Grundstücksflächen fest. Für die im Südwesten und Süden zur Einfassung des Betriebsgeländes vorgesehenen, langgestreckten Gebäude werden im Randbereich westlich und südlich entsprechende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Allgemeinen sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Umsetzung der geplanten Erweiterungen erfolgen kann und darüber hinaus ausreichend Spielraum für die Gestaltung der künftigen Baukörper sichergestellt ist.

#### **5.4 Denkmalschutz**

Im Hinblick auf die im Bereich nördlich des Ringofens vermuteten Bodendenkmäler (s. Kap. 3.3) sollen nach Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege noch Sondierungen erfolgen. Diesbezüglich wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese setzt fest, dass im Bereich nördlich der bestehenden Gebäude innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sowie in den nördlich anschließenden privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „1“ und „2“ bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig sind. Von dieser Festsetzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in diesem Bereich keine Bodendenkmäler befinden.

Mit der o. g. Festsetzung und der daraus resultierenden Vorgehensweise wird dem Denkmalschutz umfassend Rechnung getragen und der Bauherr nicht unzumutbar eingeschränkt.

#### **5.5 Private Grünflächen**

Die nicht als Sondergebiet festgesetzten Flächen im Plangebiet sollen im Sinne der Firmenphilosophie dauerhaft der Natur zur Verfügung stehen. Dementsprechend werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die jeweils unterschiedlich ausgebildeten und bepflanzten Flächen erhalten entsprechende Zweckbestimmungen.

Darüber hinaus sollen in diesen Grünflächen Versickerungsanlagen zur Speicherung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie untergeordnet bauliche Anlagen errichtet werden.

##### **5.5.1 Zweckbestimmung: Erweiterung Landwehr**

Aufgrund der Vermutung seitens der Denkmalbehörde im Hinblick auf eine Fortführung der bestehenden historischen Landwehr (s. Kap. 3.3) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, wird hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Landwehr“ festgesetzt. In diesem Bereich sind eine Gestaltung und Bepflanzung analog der bestehenden Landwehr vorgesehen.

Ausgenommen von einer Bepflanzung sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen. Um eine Beschädigung der in diesem Bereich verlaufenden Gasfernleitungen zu vermeiden, dürfen hier keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

##### **5.5.2 Zweckbestimmung: Obstwiese**

Im südöstlichen Bereich entlang der L 39 befinden sich bereits Obstwiesen auf dem Betriebsgelände, die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen nach Norden hin ergänzt werden sollen.

Diese Maßnahme dient neben der Einbindung der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen in die Landschaft, der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Verbesserung der Biotopfunktion sowie der Erhöhung der Strukturvielfalt.

##### **5.5.3 Zweckbestimmung: Randeingrünung**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen die bestehenden Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Betriebsgeländes sowie als Übergang zur freien Landschaft mit einem

Gehölzstreifen ergänzt werden. Dieser Gehölzstreifen dient zudem auch der Verbesserung der Biotopfunktion und der Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet.

Die vorhandene Randeingrünung zur L 39 im Bereich des Baudenkmals „Zieglerhaus und Zieglerschuppen“ wird ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Zur Sicherung dieser Grünstrukturen wird zusätzlich eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt aufgenommen (s. Kap. 5.7).

#### **5.5.4 Zweckbestimmung: Intensivwiese**

Im Norden soll eine Teilfläche der ackerbaulich genutzten Fläche in Intensivweide umgewandelt werden und im Süden des Plangebietes ist bereits eine Grünlandfläche vorhanden. Diese Flächen sollen entweder beweidet werden oder als Mähgrünland genutzt werden. Zudem sind im Bereich dieser Flächen und im Bereich der festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung „Scherrasenfläche“ (s. Kap. 5.5.5) die Versickerungsmulden (s. Kap. 5.4.7) vorgesehen.

Die Intensivweideflächen dienen ebenfalls der Verbesserung der Biotopfunktion, der Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet sowie der Erzielung einer dauerhaften Vegetationsbedeckung.

#### **5.5.5 Zweckbestimmung: Scherrasenfläche**

Südlich des Ringofens ist bereits eine Grünlandfläche vorhanden, welche als Scherrasenfläche gestaltet werden soll.

#### **5.5.6 Zulässigkeit baulicher Anlagen**

Die Anlage der zum Betrieb zugehörigen Biotopflächen erfordert eine dauerhafte Pflege. Diese soll im Wesentlichen durch die Beweidung von Schafen erfolgen. Um den Tieren einen Witterungsschutz und Unterstand bieten zu können, sollen innerhalb der Grünflächen bauliche Anlagen zur Unterbringung von Tieren bis zu einer Größe von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig sein. Die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der baulichen Anlagen sichert eine Unterordnung dieser Anlagen innerhalb der Freiflächen.

#### **5.5.7 Versickerungsmulden**

Nördlich der nordwestlich geplanten Halle und südwestlich und südlich des Ringofens entlang der Plangebietsgrenze sind Versickerungsmulden inklusive Sickerteichen geplant. Zur Sicherung dieser Versickerungsbereiche werden entsprechend der zugehörigen Berechnungen die Mindestgrößen für die jeweiligen Mulden festgesetzt. In Gänze sind maximal 1.330 m<sup>2</sup> Versickerungsflächen anzulegen.

Diese Versickerungsflächen sollen ohne Befestigungen und Einfriedungen als Erdbauwerke errichtet werden, um eine homogene Gestaltung der Grünflächen ohne Barrierewirkung zu erreichen. Eine Einfriedung ist nicht erforderlich, da die Höhe des Wassereinstaus in den Mulden nicht mehr wie 0,30 m betragen wird. Die vorgesehene Grünlandeinsaat im Bereich der Versickerungsmulden wird ebenfalls über eine Festsetzung gesichert.

Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Versickerungsflächen (z. B. eine vorgeschaltete Behandlungsanlage) mit der zuständigen Behörde des Kreises Viersen abzustimmen.

## **5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung vom Büro hermanns landschaftsarchitektur / umweltplanung (Stand November 2020) untersucht und bewertet. Dieser beinhaltet sowohl die Bewertung des Bestandes, als auch des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Daraus resultierend werden Vorschläge zu Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich getroffen. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen.

Aus der abschließenden Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 9.785 Wertpunkten. Demnach kann der Eingriff durch das Vorhaben vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Der Kompensationsüberschuss kann ggf. in ein Ökokonto einfließen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach Umsetzung der gesamten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben.

Bei allen Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu beachten.

### **5.6.1 Maßnahme M1**

Wie in Kapitel 5.4 erläutert, sind entlang der L 39 in Ergänzung der bestehenden Obstwiesen neue Obstwiesen anzulegen.

Diesbezüglich sind in Ergänzung der bestehenden Obstbäume mindestens 53 neue Obstbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Pflanzenliste ist in den textlichen Festsetzungen beispielhaft beigefügt. Die festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

### **5.6.2 Maßnahme M2**

Mit der Maßnahme M2 soll die bestehende und die geplante Randeingrünung des Plangebietes gesichert werden. Hierzu wird festgesetzt, dass je angefangene 2,25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Gehölz zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die bereits bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Pflanzenliste ist in den textlichen Festsetzungen beispielhaft beigefügt.

### **5.6.3 Maßnahme M3**

Wie in Kapitel 5.4 bereits erläutert, soll die bestehende Grünlandfläche südlich des Ringofens durch eine weitere Grünlandfläche im Norden ergänzt werden. Dementsprechend werden diese Flächen als private Grünflächen Zweckbestimmung „Intensivweide“ festgesetzt und sind mit einer Grünlandeinsaat zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind. Hierzu ist Saatgut ohne gebietsfremde Arten zu verwenden.

Im westlichen Teilbereich der festgesetzten privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Erweiterung Landwehr“ ist ebenfalls die Maßnahme M3 vorgesehen. Zum Schutz der hier verlaufenden Gasfernleitungen sind in diesem Bereich tiefwurzelnde Bäume und Sträucher ausgeschlossen und dementsprechend eine Intensivweide vorgesehen.

### **5.6.4 Maßnahme M4**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll die Fortführung der bestehenden historischen Landwehr (s. Kap. 3.3) erfolgen. Analog der Struktur der bestehenden Landwehr wird die Maßnahme M4 festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten privaten



Grünfläche Zweckbestimmung „Erweiterung Landwehr“ ist demnach eine gestufte Gehölzfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der Mitte des Gehölzstreifens sind Bäume zu pflanzen und zu den Rändern hin ist ein Gehölzsaum zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Gasfernleitungen (s. Kap. 3.7 und 5.7.) kann die Maßnahme nicht in Gänze auf der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Erweiterung Landwehr“ erfolgen.

Die vorhandene oberirdische Stromleitung sowie die beidseitigen Schutzstreifen von 5,0 m (s. Kap. 3.8) sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

#### **5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandene Randeingrünung zur L 39 im Bereich des Baudenkmals „Zieglerhaus und Zieglerschuppen“ wird mit einer Festsetzung zum Erhalt gesichert. In diesem Bereich sind die bestehenden Hecken und Gehölze dauerhaft mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen von mindestens 50% zu erhalten.

#### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen drei Gasfernleitungen (s. Kap. 3.7). Um die Sicherung für die Erreichbarkeit durch die Versorgungsträger vorzubereiten, werden die Leitungen und die entsprechenden Schutzstreifen mit einer Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Diese Fläche darf zum Schutz der Leitungen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Bauliche Anlagen sind hier ebenfalls nicht zulässig.

### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um dem städtebaulich prägnanten Standort an der Süchtelner Straße und insbesondere den denkmalpflegerischen Belangen gerecht zu werden, sind stadträumlich verträgliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen festgesetzt. Die Werbung soll zurücktreten und in ihrer gestalterischen Wirkung einen deutlich untergeordneten Charakter aufweisen. Diesbezüglich werden Festsetzungen zur Anzahl, zur Größe und zum Erscheinungsbild von Werbeanlagen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass als Werbeanlagen die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen gelten. Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup>, die an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten nicht als Werbeanlagen.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur mit weißem oder gelbem Licht erfolgen. Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 39 nicht geblendet werden.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung, Projektoren und Monitore aller Art, angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird sowie Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) unzulässig. Solche Arten von Werbeanlagen wirken zu dominierend und würden die Baudenkmäler negativ beeinträchtigen.

## 7. Hinweise

### Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird grundsätzlich empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bodendenkmalpflege

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler und archäologischer Fundstellen wird ein Hinweis zum Umgang mit auftretenden Funden und zur Meldepflicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Seismologie/Erdbebenzone

Es wird im Bebauungsplan angemerkt, dass sich die Flächen im Geltungsbereich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T befinden. Ferner wird auf die zu berücksichtigenden Regelwerke hingewiesen.

### Altstandort

Im Hinblick auf den Altstandort innerhalb des Plangebietes sind bei der derzeitigen Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vor Aufnahmen von etwaigen sensibleren Umnutzungen erneute, auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen erforderlich werden.

### Artenschutz

Im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen und Vögeln werden entsprechende Hinweise zu Baumfällungen und Rodungsarbeiten, zum Umgang beim Fund von Fledermausquartieren sowie zu Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Bezug auf die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro hermanns landschaftsarchitektur / umweltplanung, Stand November 2020) hingewiesen.

### Freihaltung von Sichtdreiecken

Die Sichtdreiecke der Zu- und Ausfahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten. Die Darstellung der Sichtdreiecke wird in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen.

### DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Satzung verwendeten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke bei der Stadt Viersen einzusehen sind bzw. wo diese erworben werden können.

## 8. Kennzeichnung

Der im Plangebiet vorhandene Altstandort (Nr. V 316 (270\_316) „ehemalige Ziegelei“) ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen geführt (s. Kap. 3.5).

Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## 9. Nachrichtliche Übernahme

### 9.1 Gasfernleitungen

Die in Kapitel 3.7 genannten vorhandenen Gasfernleitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 9.2 Baudenkmäler

Alle Baudenkmäler im Plangebiet (s. Kap. 3.3) werden nachrichtlich als Einzelanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10. Kosten / Finanzwirksamkeit

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung übernimmt der Grundstückseigentümer.

## 11. Gutachten

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

- TAC – Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 197 „Süchtelner Straße/Ringofen“ der Stadt Viersen, Stand: Oktober 2019
- TAC – Technische Akustik: Stellungnahme: Schallausbreitung zu einem neuen Wohngebiet südlich des Plangebietes, Stand: Februar 2020
- TAC – Technische Akustik: Stellungnahme: Schallausbreitung zu einem neuen Wohngebiet südlich des Plangebietes für die Bestandssituation, Stand August 2020
- Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 197 „Süchtelner Straße/Ringofen“– Stadt Viersen, Stand: September 2019
- Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 197 „Süchtelner Straße/Ringofen“– Stadt Viersen, Stand: November 2020
- LZ Umwelttechnik Ingenieur-Beratungs GmbH: Altlastengutachten, Stand: Juni 2020

Viersen, den 31.03.2021

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete