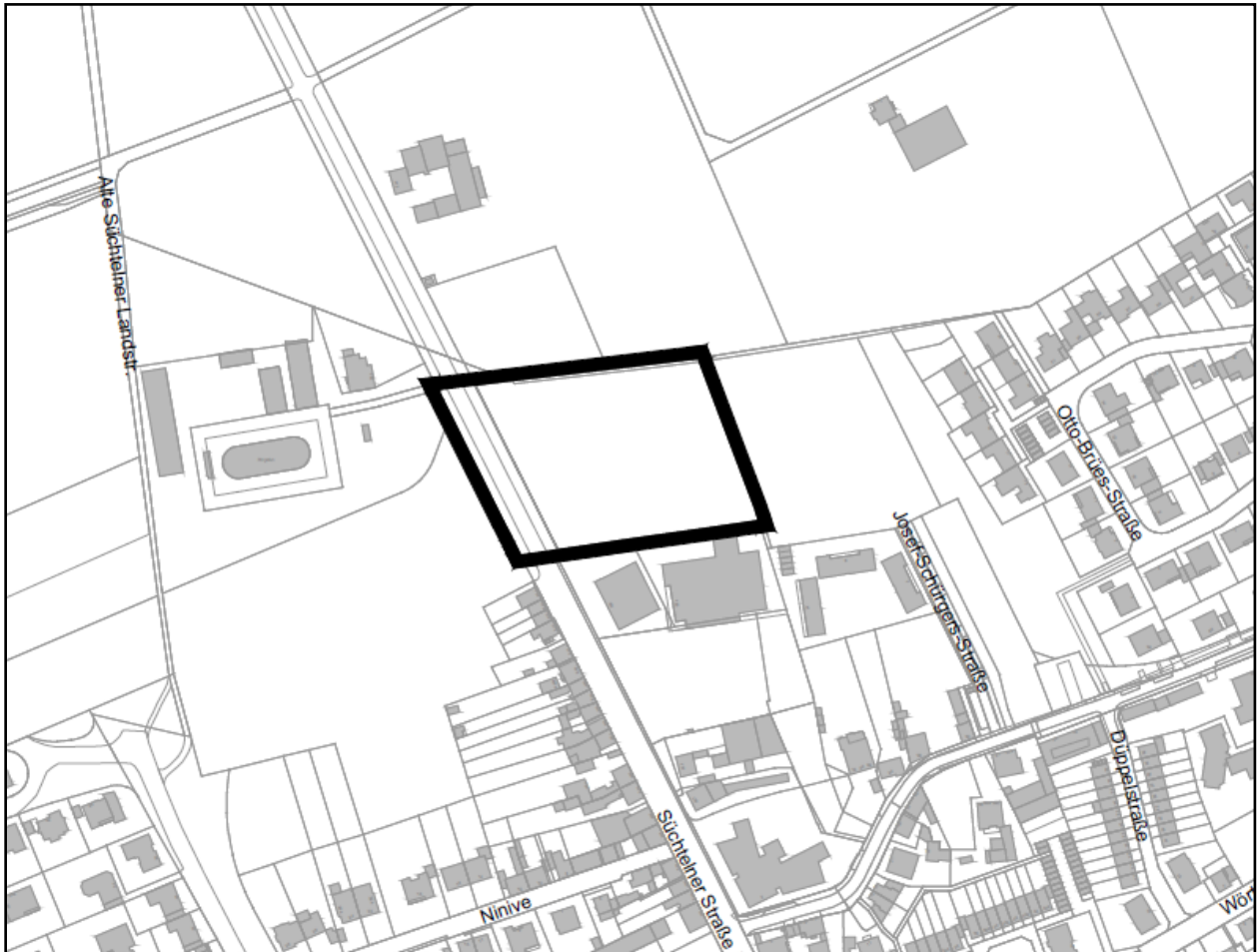


98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“

Erläuterungen zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

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



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Ziele der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
1.3	Grundlage des Verfahrens	3
2	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	5
2.4	Landschaftsplan	6
2.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	6
2.6	Einzelhandelskonzept	8
3	Bestandssituation	8
3.1	Städtebauliche Struktur	8
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.3	Immissionsschutz.....	10
3.4	Bodenbelastungen	10
3.5	Denkmalschutz.....	10
4	Planung	11
4.1	Ziele der Planung und Plandarstellungen	11
4.2	Erschließung	11
4.3	Grünplanung/ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	11
4.4	Immissionsschutz.....	11
5	Umweltbericht	12
6	Kosten/Finanzwirksamkeit	16

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Viersen am nördlichen Abschluss der Ortslage Oberrahser und schließt im Westen einen Teil der Süchtelner Straße (L39) ein. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Straßen Oberrahser Straße und Josef-Schürgers-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha und erstreckt sich über das Flurstück 1993, Flur 85 der Gemarkung Viersen, einen Teil des Flurstücks 1938, Flur 85, Gemarkung Viersen sowie über einen Teil der Verkehrsfläche Süchtelner Straße (Flurstück Nr. 1566 der Flur 85, Gemarkung Viersen).

1.2 Anlass und Ziele der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die lokale Wirtschaftsentwicklung weiter zu fördern und hierfür geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des stetig wachsenden Gewerbesektors der Stadt Viersen und dem damit verbundenen erhöhten Flächenbedarf, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Süchtelner Straße nach Norden hin die Ansiedlung zweier Gewerbebetriebe auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Dies soll einer möglichen Verlagerung von expandierenden Betrieben aus dem Stadtgebiet hinaus entgegenwirken.

Zur Ausbildung einer neuen Ortskante soll die bestehende gewerbliche Nutzung nach Norden hin ergänzt werden.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 5 BauGB als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Es basiert auf einer Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. 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 zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ durchgeführt.

2 Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Gemäß des Regionalplans für die Teilregion Viersen der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet überwiegend innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) am Rande

eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie eines Regionalen Grünzugs lokalisiert. Unter Berücksichtigung einer gewissen Planunschärfe des Regionalplans als übergeordnetes Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region, lässt sich für das Plangebiet das Ziel zur Entwicklung eines Ortsabschlusses durch eine Nutzung als ASB erkennen.

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

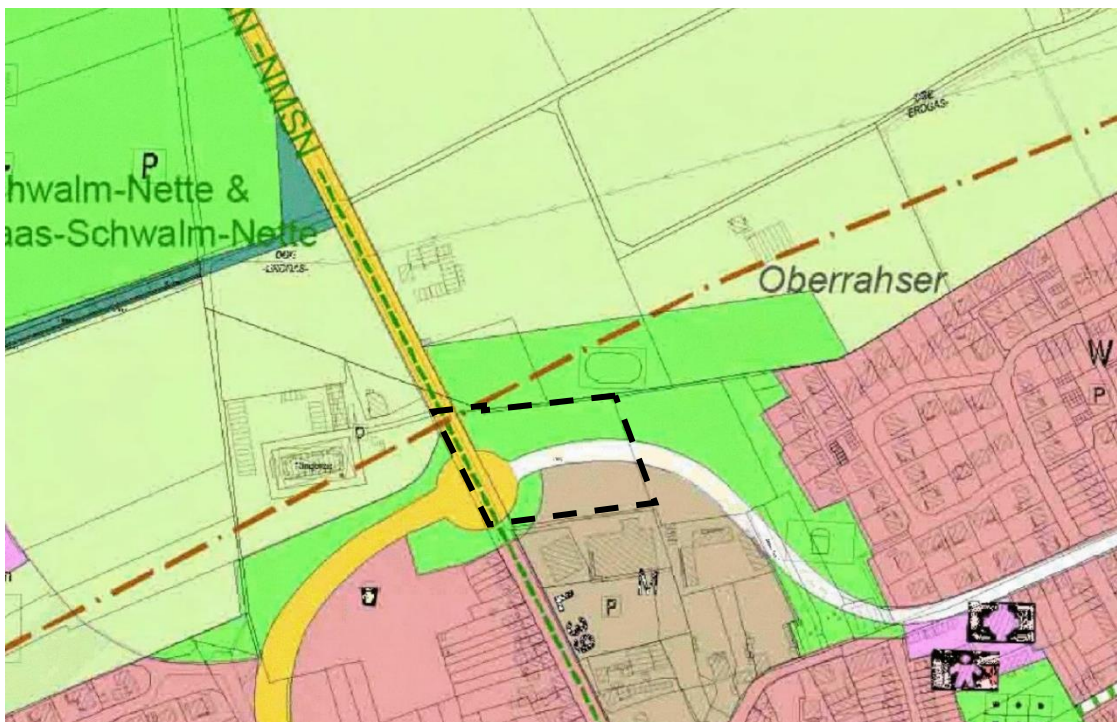


Regionalplan RPD, Teilregion Viersen, Blatt 18

2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Viersen stellt den südlichen Teil des Plangebietes überwiegend als Mischfläche, den nördlichen Bereich als Grünfläche sowie einen Anschluss an die Süchtelner Straße durch eine Verkehrsfläche dar. Im Flächennutzungsplan lässt sich die ursprüngliche verkehrliche Zielsetzung in Form einer Umgehungsstraße für den Raum erkennen. Diese Schaffung einer Alternativverkehrsführung zur Süchtelner Straße durch die Verlängerung der Vogteistraße einschließlich einer Unterführung des Bahndamms mit Anschluss an die ursprünglich geplante Verbindungsstraße im Geltungsbereich, wurde aufgrund einer Unverträglichkeit der Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Siedlung „Ninive“ verworfen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“, welcher die planungsrechtliche Sicherung der künftigen Gewerbeflächen zum Ziel hat, kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher soll im Parallelverfahren die 98. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten einer vorwiegenden Darstellung des Plangebietes als Gewerbefläche durchgeführt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das vorliegende Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahserstraße West“. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen seinerzeit vorgesehenen Kreisverkehr an der Süchtelner Straße, indem dieser aus dem Plan ausgespart wird. Eine an den Kreisverkehr angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche führt durch das aktuelle Plangebiet in Richtung Osten und verläuft außerhalb des Plangebietes nach Süden, um hier an die Oberrahserstraße anzubinden. Die veränderte Verkehrsführung, welche über die verlängerte Vogteistraße zur verkehrlichen Entlastung der Süchtelner / Düsseldorfer Straße vorgesehen war, sollte dem Anschluss an das Wohngebiet Rahser dienen. In diesem Kontext war eine Schließung der Süchtelner / Düsseldorfer Straße anberaumt.

Im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mischgebiet -MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe mit überwiegend zwei Geschossen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie östlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit Wegen vor.

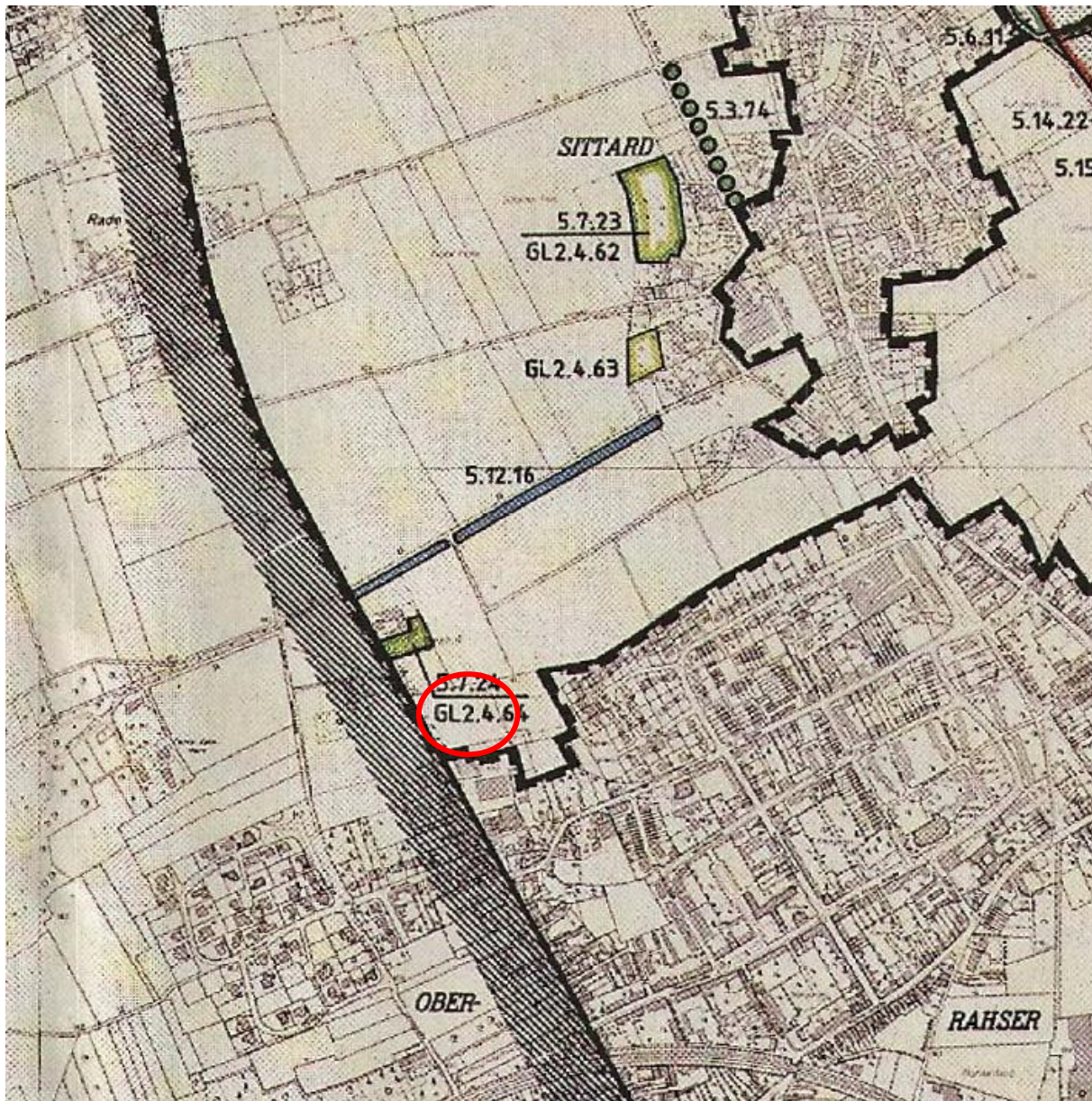
Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wurde zur Errichtung von einer dezentralen Tagesklinik zur Verbesserung der wohnortnahen, psychiatrischen Versorgung durch einen Bebauungsplan überlagert. Der Bebauungsplan Nr.141-2 „Oberrahser Straße West/ Teilbereich“ in Viersen regelt hauptsächlich, dass die bisher unzulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sowie „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig sind.

Seit 2019 befindet sich nordwestlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 197 „Süchtelner Straße / Ringofen“ auf dem Grundstück eines Baustoffherstellers in Aufstellung. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne in der Nachbarschaft, wie „Ninive“ Nr. 4-12“ oder „Büsemfeld“

Nr. 121 zielen auf eine wohnbauliche Entwicklung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ab.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Mittlere Niers“ des Kreises Viersen. Im Landschaftsplan wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung“ dargestellt. Das Gebiet steht nicht unter Naturschutz sowie Landschaftsschutz und ist kein geschützter Landschaftsbestandteil.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 6 „Mittlere Niers“ des Kreises Viersen

2.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

Im Umfeld des Plangebietes können folgende Schutzgebiete verortet werden:

Landschaftsschutzgebiete

Rund 410 m westlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Süchtelner Höhen“ mit der Objektkennung LSG-4603-0007, dass sich über eine Fläche von ca. 993 ha erstreckt. Mit dem LSG „Niersniederung“ (Objektnummer LSG-4604-0005) liegt ein weiteres Schutzgebiet ca. 1,2 km östlich vom Plangebiet und fasst eine Fläche von ca. 1.564 ha.

Naturschutzgebiete

In einer östlichen Entfernung von ca. 1,5 km ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Salbruch“ mit der Objektkennung VIE-030 mit einer Fläche von ca. 327 ha zu verorten.

Alleenkataster

Südlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung verläuft die schutzwürdige Allee „Säulen-Hainbuchenallee an der Süchtelner Straße (L39)“ mit der Objektkennung AL-VIE-0055. Die von 1976 bis 2000 verpflanzte Allee erstreckt sich über 409 m ohne Lücken in Richtung Süden und wird als offen, einfach und zweireihig charakterisiert. Die Hauptbaumart sind Hainbuchen.

Weiter nördlich, die Süchtelner / Düsseldorfer Straße begleitend, sind zwei Baumreihen zu verorten, die einen erhaltenswerten Charakter aufweisen.

Schutzwürdige Biotope

In ca. 270 m westlicher Entfernung befindet sich das schutzwürdige Biotop Waldstück „Süchtelner Höhen“-Viersener Stadtwald mit der Objektkennung BK-4704-018. Das Biotop erstreckt sich über eine Fläche von ca. 50.034 ha. Es dient der Erhaltung und Optimierung eines heterogen strukturierten Waldkomplexes mit hohem Buchenwaldanteil.

In ca. 608 m südwestlicher Entfernung befindet sich das schutzwürdige Biotop „Waldbestand im Norden von Viersen“ mit der Objektkennung BK-4704-095, dass eine Fläche von ca. 5.611 ha umfasst. Schutzziel ist der Erhalt und die Optimierung eines Waldbestandes in unmittelbarer Siedlungsnähe als Refugial Biotop für Pflanzen und Tiere.

Verbundflächen

Rund 285 m nördlich ist die Verbundfläche „Süchtelner Höhen“ zwischen Viersen und Süchteln mit der Objektkennung VB-D-4704-002 mit einer Fläche von ca. 297.564 ha verortet. Diese dient der Erhaltung der bewaldeten Süchtelner Höhen und ihren vormaligen Buchen-Niederwäldern, naturnahen Laubwäldern und paläontologisch wertvollen Aufschlüssen. Weiterhin beinhaltet die Verbundfläche Hohlwege, Trockentäler, Quellen, Kleingewässer, Heidereste als Vernetzungselement und beherbergt zahlreiche z.T. gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

2.6 Einzelhandelskonzept

Südlich des Plangebietes ist ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) verortet, welcher zur Grundversorgung des sich im Umfeld befindlichen Siedlungsgebietes (Ober- und Unter-rahser) beiträgt. Der Lebensmitteldiscounter stellt einen autoorientierten Standort dar und ist für die umliegenden Wohngebiete eingeschränkt per Fuß erreichbar.

Das Hauptzentrum Alt-Viersen stellt einen zentralen Versorgungsbereich dar und wird von der Einmündung der Rektoratstraße im Norden begrenzt. Die südliche Grenze bildet neben dem Gereonsplatz, der Knotenpunkt Bleichstraße und Gladbacher Straße. Hieraus ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich, welcher ca. 1,5 km südlich des Plangebietes beginnt.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Gebiet der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt zurzeit vorwiegend noch landwirtschaftlicher Nutzung. Im Osten und Norden wird das Plangebiet auch durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Westlich, als Teilstück in das Plangebiet mit einbezogen, befindet sich die Süchtelner Straße. Im Süden des Plangebietes bilden ein Lebensmitteldiscounter mit einer großzügigen Anlieferungsumfahrung und ein Autohaus die Gebietsbegrenzung und den heutigen Ortseingang.

In der näheren Umgebung befinden sich mit dem Lebensmitteldiscounter, dem Autohaus, einer ebenfalls südlich befindlichen Schlosserei sowie dem im Nordwesten befindlichen Baustoffhersteller mehrere vereinzelte gewerbliche Strukturen. An der Einmündung der Oberrahser Straße in die Süchtelner Straße befindet sich das Gerontopsychiatrische Zentrum der LVR-Klinik Viersen. Ein weiterer Standort der LVR-Klinik (Fanny-Zahn-Haus) liegt rückwärtig der Süchtelner Straße im Westen in der Nähe des Naturgebietes Hoher Busch.

Die übrige Nachbarschaft südlich sowie weiter östlich des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Es befindet sich ein Spielplatz umgeben von einer öffentlichen Grünfläche in der unmittelbaren Umgebung östlich des Plangebietes. Sowohl nördlich des Spielplatzes in Richtung der Ackerflächen als auch südlich des Plangebiets zwischen der Süchtelner Straße und der Josef-Schürgers-Straße sind Feldwege und Trampelpfade zu lokalisieren. Das östlich der öffentlichen Grünfläche befindliche Wohngebiet ist über den Spielplatz fußläufig zu erreichen.

Eine Grundschule (600 m Entfernung) und eine KiTa (200 m Entfernung) im Süden lassen sich fußläufig erreichen.

Die umliegende wohnbauliche Struktur zeichnet sich verstärkt durch zwei bis maximal drei Geschossen und einem Satteldach als Dachform ab. Die Wohnbebauung entlang der Süchtelner Straße weist hingegen im Osten sowie Südwesten des Plangebietes eine verstärkt gemischte Nutzung auf. Das Wohngebiet Ninive im Südwesten ist durch eine lockere zweigeschossige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Sowohl Satteldächer als auch Flachdächer sind hier vorzufinden. Hiervon aus in räumlicher Nähe zur Süchtelner Straße, aber insbesondere auch zwischen der Oberrahser Straße und Nauenstraße, sind auch vermehrt Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldächern verortet. Das östliche Wohngebiet zeichnet sich durch eine weitgehende ein bis maximal zweigeschossige Bebauung mit Flach- sowie Satteldächern aus.

In der näheren Umgebung bilden der Lebensmitteldiscounter, der im Nordwesten befindliche Baustoffhersteller sowie das Gerontopsychiatrische Zentrum der LVR-Klinik Viersen städtebauliche Sonderbaukörper aus.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet lässt sich im nördlichen Rand der Ortschaft Oberrahser verorten und bildet damit einen der nördlichen Abschlüsse des Stadtteils Viersen in Richtung Süchteln. Westlich des Gebietes verläuft die Süchtelner Straße, welche in ihrer nördlichen Verlängerung, bei Übergang in den Stadtteil Süchteln, den Namen Düsseldorfer Straße trägt. Aufgrund ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt zwischen den beiden Stadtteilen Süchteln und Viersen erfüllt die zweispurige Süchtelner Straße als Landesstraße L39 eine essentielle Verbindungsfunktion für die umliegenden Verkehrsnetze. Weiterhin befindet sich im Südosten des Plangebietes eine Erschließungsstraße als Stichstraße zur Anbindung von mehreren Mehrfamilienhäusern. Die südlich des Spielplatzes gelegene Oberrahser Straße erschließt über die Düppel- und Alsenstraße einen weiteren Spielplatz.

Fuß- und Radwege

Ein Fuß- und Radweg grenzt unmittelbar westlich entlang der Süchtelner Straße an das Plangebiet an. Ein Trampelpfad, welcher die Siedlung Ninive mit der Süchtelner Straße verbindet, mündet auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes. Die Anlieferungsumfahrung des Lebensmitteldiscounters, am südlichen Rand des Plangebietes, wird zur Querung des Gebietes genutzt und schließt im Osten an einen weiteren Trampelpfad an, welcher an die Josef-Schürgers-Straße anknüpft. Von hier führt ein weiterer Trampelpfad bis zum Spielplatz in der östlich befindlichen Grünfläche. Eine weitere Wegeverbindung führt von der Oberrahserstraße zunächst über einen angelegten Weg entlang des Spielplatzes und dann als Trampelpfad in Richtung der Ackerflächen im Norden bis zum Holtweg. Ein weiterer angelegter Weg verbindet den Spielplatz mit der Otto-Brües-Straße und damit der östlichen Wohnsiedlung. Westlich des Plangebietes erschließt die Süchtelner Straße in nördlicher Richtung den Naturraum Hoher Busch. Die Wegeverbindung in den Naturraum Hoher Busch bietet neben fußläufigen Wanderwegen auch mehrere Reitmöglichkeiten an.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von drei Buslinien erschlossen. Die Buslinien 009 und 019 sind über die Haltestelle Oberrahser in einer Taktung von 20 Minuten zu erreichen. Mithilfe beider Buslinien lassen sich Viersen und Mönchengladbach erreichen. Die Buslinie 086 mit den Haltestellen Nauen-/Süchtelner Straße, Nauenstraße/Mitte und Regentenstraße fährt in einer stündlichen Taktung. Insgesamt liegt eine einfache Anbindung an das ÖPNV-Netz vor.

Ruhender Verkehr

Da das Plangebiet derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind Stellplätze auf dem Plangebiet nicht vorhanden. Entlang der Süchtelner Straße sind straßenbegleitend öffentliche Parkplätze sowie an Wohngebäuden angrenzenden Garagen vorzufinden. Des Weiteren befinden sich südlich des Spielplatzes an der Oberrahser Straße sowie an der Einmündung der Josef-Schürgers-Straße öffentliche Parkplätze. Südlich des Lebensmitteldiscounters befindet sich der zum Lebensmitteldiscounter angelegte Parkplatz.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich muss bei der geplanten Gewerbebebauung der umliegende Verkehrslärm, gemäß den Vorgaben der RLS-19 berücksichtigt und im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bewertet werden. Der westliche Teil des Planungsgebietes ist durch den Straßenverkehrslärm von der Süchtelner Straße aus belastet. Ebenso wird gegebenenfalls die südlich verlaufende Strecke der Deutschen Bahn berücksichtigt.

Durch den Betrieb, ggf. Produktion sowie durch den Anlagenverkehr des geplanten Gewerbegebietes entstehen Geräuschemissionen, welche auf die Umgebung einwirken. Es soll untersucht werden, ob die Geräuschemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten führen.

Auf das Plangebiet wirken auch gegebenenfalls Geräusche der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Hier sind der angrenzende Lebensmitteldiscounter, das Autohaus sowie der Baustoffhersteller zu berücksichtigen.

Die detaillierte Prüfung der Verträglichkeit erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

3.4 Bodenbelastungen

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bereiche, die im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Altlastenstandort oder Altablagerung aus vormaliger Nutzung gekennzeichnet sind.

Kampfmittel

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

3.5 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

4 Planung

4.1 Ziele der Planung und Plandarstellungen

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die lokale Wirtschaftsentwicklung weiter zu fördern und dafür geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des stetig wachsenden Gewerbesektors der Stadt Viersen und dem damit verbundenen erhöhten Flächenbedarf, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Süchtelner Straße nach Norden hin die Ansiedlung zweier Gewerbebetriebe auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Dies soll einer möglichen Verlagerung von expandierenden Betrieben aus dem Stadtgebiet hinaus entgegenwirken.

Unter der Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte erscheint es sinnvoll, die bestehende gewerbliche Nutzung zur Ausbildung einer neuen Ortskante nach Norden hin zu ergänzen.

Entsprechend dieser grundlegenden Zielsetzung ist geplant, die Darstellung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes größtenteils in gewerbliche Baufläche zu ändern. Zur räumlichen Abschirmung des Gewerbegebietes und damit zur Formulierung eines eingegrünter Ortseingangs sind Grünflächen vorgesehen, welche entsprechend ihrer heutigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche beibehalten werden. Die Süchtelner Straße behält ebenso ihre Darstellung als Hauptverkehrszug.

4.2 Erschließung

Der Anschluss an die Süchtelner Straße erfolgt durch eine gemeinsame Erschließung beider Gewerbegrundstücke.

Um das westliche Wohngebiet Ninive mit dem östlichen Wohngebiet zu verknüpfen und damit eine Verbindung zwischen dem westlich verlaufenden Trampelpfad Richtung Ninive und der östlich befindlichen öffentlichen Grünfläche herzustellen, soll im Geltungsbereich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen werden.

4.3 Grünplanung/ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Infolge der Darstellung einer gewerblichen Baufläche und der damit verbundenen Flächenversiegelung, bedarf es eventueller Ausgleichsmaßnahmen.

Der durch den parallel verlaufenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung untersucht und bewertet. Dieser beinhaltet sowohl die Bewertung des Bestandes, als auch des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens, im Zuge der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, präzisiert und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4.4 Immissionsschutz

Angelehnt an die zuvor genannte Bestandssituation unter Punkt 3.3 sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung zu

untersuchen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu definieren. Hierbei sind sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm zu betrachten.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für eine abschließende Beurteilung zur Auswahl entsprechender Maßnahmen, werden im Zuge der Aufstellung des parallel verlaufenden Bebauungsplanes die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beurteilt.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Lichtimmissionen ein, welche aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und den anliegenden Straßen sowie aus dem nahegelegenen Siedlungsräumen durch Straßen- und Außenbeleuchtung von Gebäuden hervorgehen.

Es ist aufgrund der größeren Distanz zu schützenswerten Nutzungen von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

5 Umweltbericht

Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei einer Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

In der Umweltprüfung zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die potentiellen mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und anschließend bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

Ferner werden im Verlauf des Verfahrens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP), ein schalltechnisches Gutachten, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) sowie ein Verkehrsgutachten erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befinden.

Mensch

Schallimmissionen

Schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet gehen durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie vom Verkehr, insbesondere auf der Süchtelner Straße/Düsseldorfer Straße, aus.

Gemäß den Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MULNV) werden die höchsten straßenverkehrsbedingten Lärmpegel mit bis zu 75 dB(A) an der Süchtelner Straße/Düsseldorfer Straße tagsüber erreicht. Im Zentrum des Plangebietes werden Lärmpegel zwischen 56 dB(A) bis 65 dB(A) gemessen.

Im Nachtzeitraum werden im Bereich der Süchtelner Straße/Düsseldorfer Straße straßenverkehrsbedingte Beeinträchtigungen von bis zu 65 dB(A) erfasst. Im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sinken die Lärmpegel auf 60 dB(A) bis hin zu 55 dB(A) im zentralen Bereich des Plangebietes.

Ferner kommt es im Großteil des Plangebietes zu schienenverkehrsbedingten Beeinträchtigungen von bis zu 60 dB(A) im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erfasst.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und demzufolge zu einer Erhöhung der straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Geruchsimmissionen

Durch die im Plangebiet verlaufende Straße „Süchtelner Straße“ sowie durch die umliegenden Gewerbebetriebe sind im Bestand mit geringen Geruchsbelastungen zu rechnen. Weitere Geruchsimmissionen können durch den Einsatz von Düngemitteln und/oder Pestiziden ausgehen sowie durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen.

Mit Umsetzung der Planung sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche zu rechnen.

Staubimmissionen

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Maschinen, ist im Bestand mit Staubbelastungen zu rechnen. Durch die Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben, wodurch sich die Beeinträchtigungen minimieren. Da im direkten Umfeld landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind, ist weiterhin mit einer Beeinträchtigung durch Staub zu rechnen. Diese können jedoch durch die geplanten Grünflächen minimiert werden.

Lichtimmissionen

Aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Straße „Süchtelner Straße“ sind bereits Lichtquellen im Bestand vorhanden, die auf das Plangebiet einwirken. Weitere Lichtemissionen können auf den umliegenden gewerblichen Nutzungen, die Stellplatzbeleuchtung sowie die Wohnbebauung zurückgeführt werden.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann zu einer Erhöhung der Lichtimmissionen führen. Jedoch sind diese bereits im Bestand durch die Landstraße L 39 und die in der Umgebung befindlichen Gewerbe- und Wohnbebauungen vorhanden.

Freizeit und Erholung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, weist dieses keinen besonderen Freizeit- und Erholungscharakter auf. Mit Umsetzung der Planung wird die Naherholungsfunktion der Region durch eingegrünte Fuß- und Radwegeverbindungen gestärkt.

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Seveso III-Richtlinie

Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der Seveso III-Richtlinie sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Westen verläuft die Süchtelner Straße/Düsseldorfer Straße (L 39) durch das Plangebiet. Diese wird durch eine schützenswerte Allee mit geringem Strauchunterwuchs begleitet.

Mit Umsetzung der Planung werden diese Flächen größtenteils versiegelt. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser gibt Auskunft über die Höhe des Eingriffes mit Hilfe der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie über die Art des Ausgleiches.

Artenschutz

Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) (ISR,2021) verfasst. Dieser befindet sich zurzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen. Eine finale Freigabe steht noch aus. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung werden die Inhalte des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Verfügung gestellt.

Boden/Altlasten

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im Osten des Plangebietes der Bodentyp L4704_L341 eine Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde an. Diese Böden weisen durch ihre Regelungs- und Pufferfunktion sowie hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit eine besondere Schutzwürdigkeit auf. Im Westen des Plangebietes steht der Bodentyp L4704 >Q741, ein Auftrags-Regosol an. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Süchtelner Straße (L 39). Hierdurch bedingt kommt es bereits zu einem erhöhten Eintrag von verkehrsbedingten Schadstoffen in den Boden. Durch die intensive Landwirtschaft und die damit verbundenen Einträge von Dünger und Pestiziden sowie durch die Bearbeitung/ den mechanischen Umbruch der oberen Bodenschichten kann der Boden im Plangebiet als gestört beschrieben werden.

Das Plangebiet ist bis auf die Flächenanteile der bestehenden, asphaltierten Landstraße (L 39) nahezu unversiegelt.

Kenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Planung führt zu einer Versiegelung einer bislang größtenteils unversiegelten Fläche, wodurch es zu einer Inanspruchnahme der Böden kommt. Durch die Überbauung kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und besonders schutzwürdige Böden werden dem Naturhaushalt entzogen. Der Verlust jeglicher Bodenfunktionen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer).

Im westlichen Bereich des Untersuchungsraumes, an der Süchtelner Straße, verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben rückwärtig der Baumreihen im Bestand. Des Weiteren verläuft westlich der Süchtelner Straße, außerhalb des Plangebietes ein weiterer Entwässerungsgraben.

In ca. 2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Fluss Niers. Das Wasser fließt in nordwestliche Richtung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Im Zuge der Bauphase kann es aufgrund noch fehlender abwassertechnischer Anlagen zu ungehinderten Abflüssen von Regenwasser kommen. Bei starken Niederschlägen können Schmutz und Stäube mit dem Abfluss in angrenzende Bereiche gespült werden. Dementsprechend ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe (z.B. Baumaterialien, Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen) in die Umwelt gelangen. Anlagebedingt können durch Versiegelungen die Bodenteilfunktionen erheblich beeinträchtigt oder ganz unterbunden werden. Im Ergebnis kommt es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes wie beispielsweise eine Verringerung des Grundwasserneubildungspotentials.

Oberflächengewässer werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Wasser sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima/Luft

In Viersen herrscht ein gemäßigtes, aber warmes Klima. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt jährlich bei 9,5 bis 10°C mit rund 1400 bis 1500 Sonnenstunden. Das ganze Jahr über ist mit deutlichen Niederschlägen zu rechnen.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für das Plangebiet das Klimatop „Freilandklima“ dargestellt. Das von Freiflächen geprägte Klimatop zeichnet sich u.a. durch einen ungestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse aus. Freilandbiotope besitzen eine wichtige (Austausch-) Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen.

Im Übergangsbereich des Plangebietes schließen sich die Klimatope Vorstadtklima und Klima innerstädtischer Grünflächen an.

Die lufthygienische Situation wird durch die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen der Süchtelner Straße/Düsseldorfer Straße sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche mit Düngemittel und/oder Pestiziden beeinträchtigt. Ferner können durch die mechanische Bewirtschaftung der Fläche Staubimmissionen entstehen.

Aufgrund der Planung eines Gewerbegebietes wird eine Veränderung des Lokalklimas von einem Freilandklimatop hin zu einem Gewerbe- und Industrieklimatop induziert. Im Vergleich zum ungestörten Freilandklimatop mit seinen verschiedenen (Ausgleichs-) Funktionen, zeichnet sich das Gewerbe- und Industrieklima als Ungunstraum durch verstärkte Aufheiztendenzen, eine hohe Wärmespeicherkapazität sowie eine verzögerte natürliche Abkühlung aus.

Ferner kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, die zuvor zu einer Aufwertung der Luftqualität beigetragen haben. In den überbauten Flächen gehen Klimafunktionen verloren, was mit Auswirkungen auf die lokale Lufthygiene einhergeht. Die lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktionen würden in geringen Teilen reduziert werden. So würde der potentielle Erhalt der Gehölze im Westen und die Schaffung von neuen Grünflächen zu einer Minderung des Eingriffes führen.

Für das Schutzgut Klima/Luft sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf ein Vorkommen von Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind folglich nicht zu erwarten.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist nach §§ 15 und 16 DSchG der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmale und Entdeckungsstätte sind danach zunächst unverändert zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in dem Rechtsplan zur verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

6 Kosten/Finanzwirksamkeit

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

Viersen, den 06.09.2021

In Vertretung

gez. F r i t z s c h e

Technische Beigeordnete