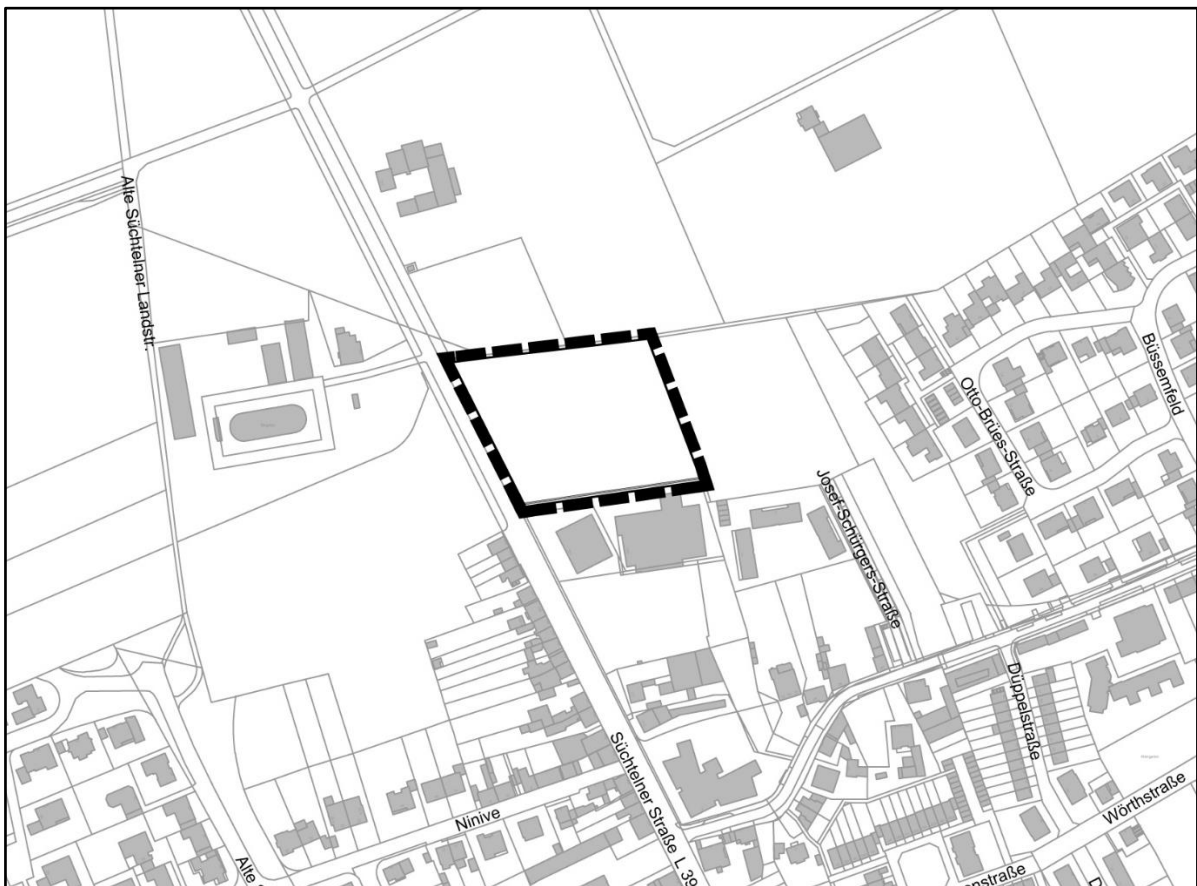


## 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“

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

### Teil A – Begründung



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand: Mai 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
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
1.4	Stand des Verfahrens	3
<b>2</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
2.4	Landschaftsplan	7
2.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
2.6	Einzelhandelskonzept	8
2.7	Integriertes Klimaschutzkonzept	9
2.8	Gewerbeflächenkonzept	10
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Struktur	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Immissionsschutz	11
3.4	Bodenbelastungen	12
3.5	Denkmalschutz	14
3.6	Hochwasser	14
3.7	Starkregen	14
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>16</b>
4.1	Ziele der Planung und Plandarstellungen	16
4.2	Erschließung	18
4.3	Grünplanung	19
4.4	Immissionsschutz	19
4.5	Ver- und Entsorgung	21
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Gutachten</b>	<b>23</b>

## **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. Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Süchtelner Straße. Nach Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen, während südlich gewerbliche Nutzungen im Bestand angrenzen. Nach Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen, während südlich gewerbliche Nutzungen im Bestand angrenzen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,98 ha und erstreckt sich über das Flurstück 1993, Flur 85 der Gemarkung Viersen, sowie einen Teil des Flurstücks 1938, 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 durch weitere gewerbliche Ansiedlung auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Dies soll einer möglichen Verlagerung von expandierenden Betrieben aus dem Stadtgebiet hinaus entgegenwirken.

Die bestehende gewerbliche Nutzung soll zur Ausbildung einer neuen Ortskante nach Norden hin ergänzt werden. In diesem Zuge wird eine Abschirmung der gewerblichen Nutzung in Richtung des Freiraums nach Norden durch eine Eingrünung vorgesehen. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg soll den Ortsrand zur Vernetzung des Umfeldes im Norden abschließen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

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

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 ist.

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

### **1.4 Stand des Verfahrens**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Ausschuss für Klima- und Umweltschutz, Land- und Forstwirtschaft wurde zudem am 25.11.2021 beratend in Kenntnis gesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. 40/2021 der Stadt Viersen. Die Einsicht der Unterlagen war entweder über die Homepage der Stadt Viersen oder durch Einsicht im Rathaus, Fachbereich Stadtentwicklung, Bahnhofstraße 23-29, 2. OG während der Dienststunden möglich.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich zum 29.10.2021 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert. Die bisher als Teilstück einbezogene Süchtelner Straße (L 39) ist nicht weiter Bestandteil des Bebauungsplanes, um bei Straßenänderungsmaßnahmen in der Ausdehnung der Verkehrsfläche in Richtung Westen flexibel zu verbleiben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen wird in seiner Sitzung am 20.06.2022 über die Änderung des Geltungsbereichs, die Abwägung und den Offenlagebeschluss beraten.

## 2 Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Gemäß des Regionalplanes 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.



Regionalplan RPD, Teilregion Viersen, Blatt 18

Unter Berücksichtigung einer gewissen Planunschärfe des Regionalplanes 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.

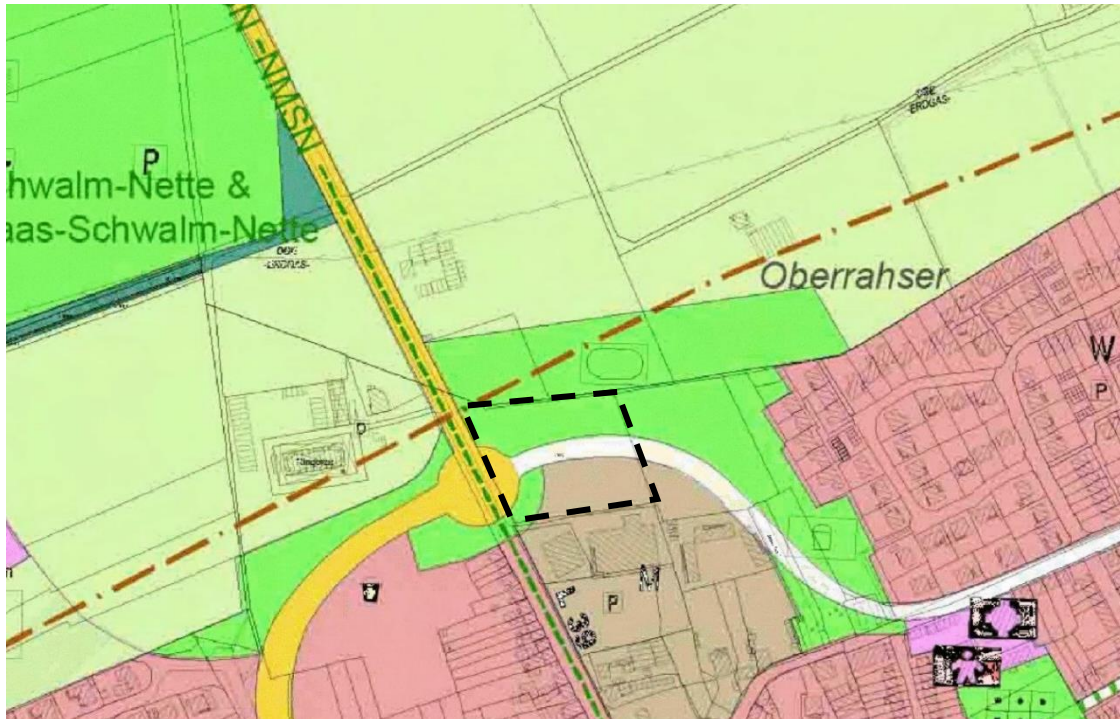
Gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

### 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 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 Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer vorwiegenden Darstellung des Plangebietes als Gewerbefläche durchgeführt. Nördlich entlang des Geltungsbereichs verbleibt in kleinen Teilbereichen die Darstellung als Grünfläche.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

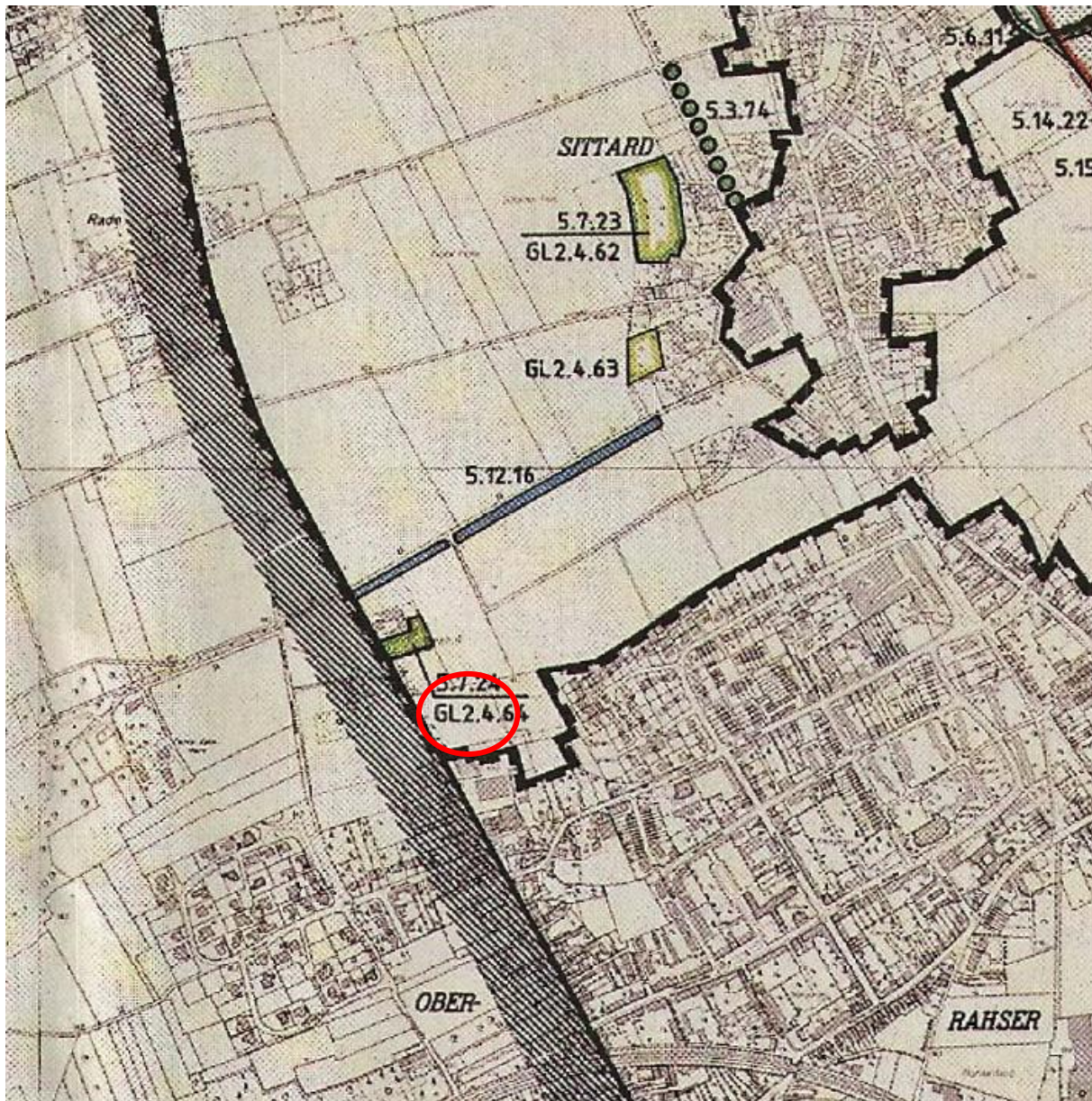
Für das vorliegende Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahserstraße West“. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen seinerzeit vorgesehenen Kreisverkehr an der Süchtelner Straße, indem dieser aus dem Plan ausgespart wird. Eine an den Kreisverkehr angeschlossene öffentliche 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 anberaumat.

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 eine kleine öffentliche Grünfläche 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.

## 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.

### 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 schützenswerten Charakter aufweisen.

### Schutzwürdige Biotope

Ca. 270 m in westlicher Richtung 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.

### 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 den Lebewesen geologischer Vergangenheit. Weiterhin beinhaltet die Verbundfläche Hohlwege, Trockentäler, Quellen, Kleingewässer, Heidereste als Vernetzungselement und beherbergt zahlreiche z.T. gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

## 2.6 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsstrukturkonzept aus dem Jahre 2011 wird aktuell durch das Einzelhandelsstrukturkonzept 2020 ersetzt. Der Beschluss wird derzeit eingeholt. Im Folgenden werden bereits die Inhalte des Einzelhandelsstrukturkonzeptes 2020 betrachtet.

Die Ziele und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in Viersen werden im Einzelhandelsstrukturkonzept 2020 festgelegt, aus dem sich ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Funktionen ableitet. Es handelt sich um Haupt- und Nebenzentren (Zentrale Versorgungsbereiche), nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen sowie Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.

Das Konzept sieht grundsätzlich die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vor. Diesen kommt aufgrund vorhandener, breiter Einzelhandelsangebote, ergänzt durch



Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, zu. Die ZVB sind durch ihre wichtige Funktion daher rechtlich geschützt. Der Erhalt und die Entwicklung der ZVB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsstrukturkonzept grenzt diese Bereiche parzellenscharf ab und differenziert dabei zwischen dem Hauptzentrum Alt Viersen und den Nebenzentren Dülken und Süchteln. Ergänzend zu den ZVB werden nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in integrierter Lage bezeichnet, welche eine fußläufige Nahversorgung für Siedlungsgebiete sicherstellen sollen. Zudem sollen an definierten Sonderstandorten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben verortet werden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ZVB, noch in einem der o.g. Nahversorgungs- bzw. Sonderstandorte. Für den Standort ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgrund der Siedlungsrandlage nicht vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Flächenreserven für Industrie und Gewerbe im Stadtgebiet verfolgt das Einzelhandelsstrukturkonzept zudem das planerische Ziel, Gewerbe- und Industriegebiete für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und produktionsnahen Dienstleistungen vorzuhalten. Aus diesen Gründen werden planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung bzw. zum Ausschluss von Einzelhandels getroffen.

## 2.7 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.

Unter dem Handlungsfeld Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistungen (GIHD) fallen praktische Maßnahmenkonzepte zur Einsparung von Energie, Wasser und Abfall, wodurch die Unternehmen einen zusätzlichen Imagegewinn als umweltfreundlicher Betrieb erzielen können. Des Weiteren wird der Netzwerkausbau der kommunalen Wirtschaftsförderungen zur

Unterstützung der Energieeffizienzberatungen für kleine und mittlere Unternehmen gefördert. Hier soll den Unternehmen Möglichkeiten zur Realisierung von Einspar- und Erzeugungspotenzialen für einzelne Betriebe, abhängig von der individuellen Situation gegeben werden. Diese reichen von energiebedarfsoptimierter Bauweise, zentrale Wärme- oder Kälteversorgung, Einsatz regenerativer Energien bis hin zu Maßnahmen im Beschaffungswesen.

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

## **2.8 Gewerbeflächenkonzept**

In dem noch in Bearbeitung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Fläche im Rahmen der Weißflächenanalyse untersucht. Das bedeutet, dass die Fläche im Anschluss an der Bilanzierung von Bedarf und noch vorhandenen Flächenreserven als potentielle Neufäche für Gewerbe identifiziert worden ist. Die zur Flächenbewertung herangezogenen quantitativen Kriterien (u.a. Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Restriktionen) verdeutlichen, dass die Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil einer heutigen Ackerfläche am nördlichen Abschluss des Ortsteils Rahser. Bisher bilden ein Lebensmitteldiscounter mit einer großzügigen Anlieferungsumfahrung und ein Autohaus gemeinsam mit straßenbegleitenden Wohnhäusern entlang der Süchtelner Straße den heutigen Ortseingang. Das Plangebiet gliedert sich unmittelbar nördlich des Lebensmitteldiscounters und Autohauses an der Süchtelner Straße (L 39) an und nimmt so künftig die Funktion eines neuen Ortseingangs auf. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Kindertagesstätte wird zudem östlich an das Plangebiet angrenzend errichtet. Erschlossen wird diese über die Josef-Schürgers-Straße. Westlich der Süchtelner Straße, gegenüber des Plangebietes, erstreckt sich eine weitere Ackerfläche, welche eine Potentialfläche zur Weiterentwicklung der angrenzenden Siedlung Ninive bildet sowie eine aktive gewerbliche Nutzung (Ziegelei Ringofen), dessen Anlage als Baudenkmal unter Schutz steht.

Der Bereich südlich des Plangebietes (zwischen Plangebiet und Oberrahserstraße) weist gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen und eine Anlage für gesundheitliche Zwecke auf. Die städtebauliche Struktur stellt sich den Nutzungen entsprechend durch unterschiedliche Dachformen und Geschossigkeiten eher heterogen dar. Die weitere Umgebung entlang der Süchtelner Straße ist von einer homogenen Wohnnutzung (überwiegende Zweigeschossigkeit mit Satteldächern) geprägt.

Es befindet sich zudem ein Spielplatz umgeben von einer öffentlichen Grünfläche in der unmittelbaren Umgebung östlich des Plangebietes. Sowohl vom Spielplatz in Richtung weiterer Ackerflächen im Norden als auch nach Westen in Richtung der Felder nördlich der Siedlung Ninive lassen sich Feldwege und Trampelpfade lokalisieren. Östlich der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein weiteres Wohngebiet, welches über den Spielplatz hinweg fußläufig zu erreichen ist.

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

### **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 und der im Bau befindlichen Kita.

#### Fuß- und Radwege

Entlang der Süchtelner Straße, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein Fuß- und Radweg. Ein Trampelpfad verläuft aktuell südlich innerhalb des Geltungsbereiches und verbindet die Siedlung Ninive im Westen mit der Bebauung an der Otto-Brües-Straße im Osten. Der Trampelpfad bindet auch den Spielplatz östlich der Josef-Schürgers-Straße mit ein. Ab hier führt ebenfalls ein Trampelpfad in Richtung der Ackerflächen im Norden und bindet im weiteren Verlauf an das Feldwegenetz 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. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Süchtelner Straße straßenbegleitend öffentliche Stellplätze. Des Weiteren befinden sich südlich des Spielplatzes an der Oberrahser Straße sowie an der Einmündung der Josef-Schürgers-Straße öffentliche Stellplätze. Private Stellplätze zu Wohnzwecken sind in seltenen Fällen entlang der Süchtelner Straße in Garagen, welche an die Wohngebäude angrenzen, vorzufinden. Südlich befindet sich ein zum Lebensmitteldiscounter zugehöriger großflächiger Parkplatz.

### **3.3 Immissionsschutz**

Es liegt ein Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2018 vor. Dieser empfiehlt für den Abschnitt zwischen Freiheitsstraße und Oberrahserstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h sowie den Einbau von lärmoptimiertem Asphalt. Ob eine Umsetzbarkeit der Maßnahmen generell möglich ist, bleibt zu prüfen. Für den Straßenausbau und die Finanzierung ist der Baulastträger der Landesstraße, Straßen.NRW, zuständig.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 141-5 wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden und durch die Planung ausgelösten Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Die Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz deuten tagsüber auf Lärmpegel des Straßenverkehrslärms von bis zu 70 dB im Bereich der Süchtelner Straße (L39) hin. Im Plangebiet selbst werden Lärmpegel zwischen 56 und 65 dB(A) erreicht. Nachts lassen sich westlich des Plangebietes Lärmpegel von bis zu 60 dB feststellen.

Aus den Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sind tagsüber Beeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm der etwa 500 m entfernten Bahnstrecke von bis zu 60 dB(A) zu entnehmen. In den Nächten ist nicht mit nennenswerter Lärmbelästigung durch Schienenverkehrslärm zu rechnen.

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.

Durch den Betrieb, ggf. Produktion sowie durch den Anlagenverkehr des geplanten Gewerbegebietes entstehen Geräuschemissionen, welche auf die Umgebung einwirken. Es wurde gutachterlich untersucht, inwiefern die Geräuschemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Als maßgebliche Immissionsorte gemäß TA Lärm sollen die am stärksten und räumlich nächstgelegenen, betroffenen Wohnhäuser herangezogen werden. Eine nähere Ausführung der Immissionsorte ist der Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 141-5 zu entnehmen.

Die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes sind auf die bestehende Wohnnutzung mit Hilfe der Festsetzung eines immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel zu begrenzen. Für die gutachterliche Berechnung der maximal zulässigen Pegel für die geplante, gewerbliche Nutzung sind die genannten Immissionsorte und deren Schutzbedürfnis zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken auch Geräusche der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Hier sind der angrenzende Lebensmitteldiscounter, das Autohaus, die hiervon südlich befindliche Schlosserei sowie der im Norden ansässige Baustoffhersteller zu berücksichtigen.

Die aufgeführten Geräuschimmissionen wurden gutachterlich untersucht, deren Ergebnisse unter Punkt 4.4 weiter ausgeführt werden.

### **3.4 Bodenbelastungen**

#### Altlasten

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

#### Kampfmittel

Das Plangebiet liefert Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen des 2. Weltkriegs. Insbesondere existierte ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen (Laufgraben und Panzergraben). Im Rahmen des in Aufstellungen befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 141-5 erfolgte eine Untersuchung des Plangebietes. Kampfmittel im Boden wurden dabei nicht gefunden.

Im Bereich der untersuchten Fläche ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann für die Fläche keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt 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.

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

### Bodenuntersuchung

Gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW wird ein Großteil des Plangebietes im Osten von Parabraunerde bedeckt. Jene gilt als besonders schutzwürdig, da sie eine wichtige Funktion zur Regelung und als Puffer für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie über eine natürliche Bodenfruchtbarkeit verfügt. Der westliche Teil des Plangebietes ist von Auftrags-Regosolen geprägt, deren Schutzwürdigkeit nicht bekannt ist.

Mittels einer Baugrunduntersuchung wurden vier Rammkernbohrungen in bis zu 5,0 m unter jetzigem Geländeniveau abgeteuft. Das Ergebnis zeigt, dass in allen Bohrungen eine Oberschicht zwischen 0,2 - 0,5 m festgestellt werden konnte. Darunter folgt eine schwach feinsandige Schluff- bzw. Lehmschicht (bindige Deckschicht). Diese Bodenschicht wurden im Nordosten und Südwesten bis in eine Tiefe von 1,6 m unter Geländeoberkante erfasst. Unterlagert wird diese Schicht bis 3,5 m von einem feinsandigen Mittelsand und darunter von einem grobsandigen, kiesigen Mittelsand.

Im Nordwesten unterhalb der Oberbodenschicht eine feinsandige Schluffschicht (bindige Deckschicht) nur bis 0,8 m festgestellt. Bis 2,5 m unter Geländeoberkante wurde dann eine Wechsellagerung von sandigem Schluff und schwach schluffigem Sand festgestellt. Unterhalb dieser Wechsellagerung folgt eine sehr schwach feinsandiger Mittelsand (nicht bindig) und dieser wird darunter ebenfalls von kiesigen, grobsandigen Mittelsand unterlagert.

Die Analyse der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ergab, dass die festgestellten überlagernden bindigen Bodenschichten in Form von feinsandigen Schluff bzw. die bindige Wechsellagerung für eine Versickerung nicht geeignet sind. Der kf-Wert in dieser Bodenschicht wird mit  $k_f < 1,0 \times 10^{-6}$  [m/s] eingeschätzt. Sofern flache Sickermulden / Becken geplant werden, sind diese bindigen Bodenschichten bis zu den gut wasserdurchlässigen Schichten durch ein gut durchlässiges und chemisch neutrales Material auszutauschen. Nähere Hinweise zur Bauausführungen werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes geführt. Die ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten gemäß der DWA-A 138 der tiefer liegenden Bodenschichten liegen innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereichs von  $1,0 \times 10^{-3}$  [m/s] bis  $1,0 \times 10^{-6}$  [m/s].

### **3.5 Denkmalschutz**

#### Baudenkmalpflege

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

#### Bodendenkmale

Westlich des Plangebietes wurden in der Vergangenheit ein römisches Landgut und eine geschützte Landwehr (BD VIE 026a) festgestellt. Daher ist auf dem geplanten Gewerbegebiet ebenfalls mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für das Bauleitplanverfahren Nr. 141-5 wurde eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels einer Sachverhaltsermittlung als Grundlage für die Umweltprüfung erarbeitet. Hier wurde die Existenz von Bodendenkmälern, Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) geprüft.

Im Zeitraum vom 14.02.2022 bis 16.02.2022 wurde unter wissenschaftlicher Leitung eine bauvorgreifende archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Es wurden zwei Sondagestreifen in einer Breite von 5,0 m geöffnet und die Flächen auf archäologisches Potential hin untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden nur wenige Befunde identifiziert, die in archäologischer Hinsicht relevant sein könnten. Im südlichen Bereich wurde ein Laufgraben aus dem Zweiten Weltkrieg aufgedeckt und in reduzierter Form dokumentiert.

Im Norden wurden zwei parallel in Ost-West-Ausrichtung verlaufende Gräben von ca. 80 bis 100 cm Breite und 24 bzw. 29 cm Mächtigkeit festgestellt. In den Verfüllungen dieser Gräben wurde vermutlich neuzeitliche Keramik gefunden. Ein Zusammenhang zwischen den dokumentierten Gräben und der geschützten Landwehr kann bisher nicht mit Sicherheit verneint werden. Sowohl die Funde im südlichen Bereich als auch im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung wird in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher dargelegt.

### **3.6 Hochwasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In den Hochwassergefahrenkarten NRW ist dargestellt, dass das Plangebiet auch im Extremfall (HQ<sub>extrem</sub>) nicht durch ein Hochwasser betroffen ist.

### **3.7 Starkregen**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Bezogen auf das Themenfeld Starkregen sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

durch Starkregen zu prüfen. Die Ziele der Raumordnung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

Im Oktober 2021 hat das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW). Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann unter [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) aufgerufen werden. Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ). Das Plangebiet ist von Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m insbesondere im südlichen Bereich des Geltungsbereiches betroffen. Die Fließgeschwindigkeiten betragen überwiegend 0,5 - 2,0 m/s.

Ein städtisches Kartenwerk mit vergleichbaren Informationen existiert gegenwärtig nicht.

Für das geplante Vorhaben muss eine Auseinandersetzung mit den Zielen I.1.1 und I.2.1 des BRPH erfolgen, da für das Gebiet eine Starkregengefährdung vorliegt. Zudem ist eine Betroffenheit des Ziels II.1.3. des BRPH gesehen, da das Plangebiet innerhalb eines schutzwürdigen klimarelevanten Bodens mit großen Wasserrückhaltevermögen befindet, welcher entsprechend Hochwassermindern wirkt.

Ziel I.1.1 - Hochwasserrisikomanagement:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Ziel I.2.1 - Hochwasserrisikomanagement:

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Ziel II.1.3 - Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es Hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Dem Regionalplan Düsseldorf (Kap. 4.4.4) zufolge soll in potenziellen Überflutungsbereichen und Extremhochwasserbereichen bei allen Planungen und Maßnahmen das Überflutungsrisiko berücksichtigt werden. In den potentiellen Überflutungsbereichen und den Extremhochwasserbereichen wird empfohlen bei allen Maßnahmen und Planungen Maßnahmen zur Verminderung des Hochwasserschadenspotentials, wie z.B. hochwasserangepasste Bauweise, in Betracht zu ziehen.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 141-5 wurde ein Hinweis zum vorsorgenden Objektschutz aufgenommen, so dass bei der Umsetzungsplanung entsprechende Vorsorge getroffen werden kann.

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele der Planung und Plandarstellungen**

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 von Gewerbebetrieben auf die hohe Nachfrage reagiert werden.

Die neue Gewerbefläche soll zudem einer möglichen Verlagerung von expandierenden Betrieben aus dem Stadtgebiet hinaus entgegenwirken. Es erscheint städtebaulich sinnvoll, die bestehende gewerbliche Nutzung zur Ausbildung einer neuen Ortskante nach Norden hin zu ergänzen. Zudem soll das Plangebiet einen Beitrag zur Vernetzung der Umgebung beitragen, indem eine Fuß- und Radverbindung vorgesehen wird.

Entsprechend dieser grundlegenden Zielsetzung wird in der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend der gesamte Geltungsbereich der Planänderung gemäß § 1 Abs. Ziff. 3 BauGB als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, im Bebauungsplan Nr. 141-5 ein Gewerbegebiet festzusetzen, um die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischte Bauflächen, Grünflächen und die Flächen für den überörtlichen Verkehr werden dabei überplant. Nördlich entlang des Geltungsbereichs verbleibt in kleinen Teilbereichen die Darstellung als Grünfläche.

### Verkehr

Die Fläche für den überörtlichen Verkehr ist Teil einer Umgehungsstraße, welche zur Verkehrsreduktion der Süchtelner Straße vorgesehen wurde. Diese verläuft in Verlängerung der Vogteistraße nach Norden, einschließlich Querung der Süchtelner Straße, und bindet abschließend an die Oberrahserstraße an. Während von der Oberrahserstraße aus ein Teilstück der Verbindungsstraße als Stichstraße (Josef-Schürgers-Straße) ausgebaut wurde,



wurde auch in der Siedlung „Ninive“ nur ein Teilstück der Verbindungsstraße mit Verlängerungsmöglichkeit in Richtung Norden und Süden hergestellt.

Die Umsetzung der Umgehungsstraße wurde insbesondere aufgrund einer fehlenden Verträglichkeit einer stark frequentierten Verkehrsanbindung durch die Bestandssiedlung „Ninive“ zwischenzeitlich verworfen.

Auch der Landesstraßenbedarfsplan NRW, welcher die Ziele zum Neu- und Ausbau von Straßen auf Basis einer Integrierten Gesamtverkehrsplanung definiert, stellt kein Straßenentwicklungserfordernis zur Umgehung der Süchtelner Straße in diesem Bereich fest.

Der Regionalplan stellt zwischen Vogteistraße und Süchtelner Straße eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dar. Da sich der Regionalplan den Aussagen des Landesstraßenbedarfsplans NRW jedoch anschließt, ist der Regionalplan entsprechend der Aussagen des Landesbedarfsplans NRW anzupassen.

Im Landesstraßenbedarfsplan verbleibt lediglich die Zielsetzung einer Umgehungsstraße des Stadtteils Süchteln. Diese Umgehungsstraße beginnt etwa 150 Meter nördlich des Geltungsbereiches an der Süchtelner Straße, etwa auf der Höhe der Einmündung Holtweg, quert die Felder in Richtung Nord-Osten, schwenkt auf die Bruchstraße, passiert östlich das Gewerbegebiete an der Feldstraße und schließt an die Grefrather Straße an. Die Distanz zwischen der im Landesbedarfsplans NRW dargestellten Umgehungsstraße zum Plangebiet ist so groß, dass keine Gefährdung zur Umsetzung der Straßenmaßnahme besteht.

Da mit dem Landesbedarfsplan kein Bedarf einer Umgehungsstraße der Süchtelner Straße erkannt wird, ist die Zielsetzung im Flächennutzungsplan überholt. Eine ganzheitliche Bereinigung des Planungsrechtes (Verkehrsflächen zwischen Vogteistraße über die Süchtelner Straße bis zur Oberrahserstraße) wird im Sinne einer zügigen Entwicklung von Baumaßnahmen erst mittelfristig vorgesehen, sodass gegenwärtig lediglich der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. 141-5 Bestandteil der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Trotz überholter Zielsetzung zur Verkehrsfläche werden durch die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan immer noch wesentliche Planungs- und Entwicklungsziele im Areal definiert. So wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, hier die Art der baulichen Nutzung, weiterhin über Bauflächen und Grünflächen sinnvoll dargestellt. Der Bedarf einer sofortigen Anpassung des Planungsrechtes wird hier letztlich nicht erkannt, so dass erst perspektivisch das Planungsrecht nach Planungsbedarf bereinigt werden soll.

Auch die durch die Überlagerung des neuen Planungsrechtes verbleibende Verkehrsfläche, welche nun östlich des Plangebietes mündet, lässt keine städtebaulichen Missstände erwarten. So wurde der Bereich der Umgehungsstraße ab der Oberrahserstraße bereits als Stichstraße (Josef-Schürgers-Straße) hergestellt und mündet nun an der neuen Kita. Weitere Planungsabsichten, beispielsweise zur Bebauung der Fläche nördlich der Kita, sind hier nur im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanverfahrens realisierbar. In diesem Fall würde das Verfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren einhergehen und die planungsrechtliche Situation zu gegebener Zeit bereinigt werden.

### Ortsrand und Grünfläche

Mit der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung und der nachfolgenden Vorhabenumsetzung wird sich der tatsächliche Ortsrand dadurch nach Norden verschieben. Zur räumlichen Abschirmung des Gewerbegebietes und zur Schaffung eines eingegrünter Ortseingangs wird im Norden der 98. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche dargestellt, die entsprechend ihrer heutigen Darstellung im Flächennutzungsplan beibehalten werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Plangebietes bereits Bauflächen vor, welche ebenfalls einen neuen Ortsrand ausbilden. Zudem ist nördlich hiervon eine Grünfläche dar, welche sich insbesondere nach Osten und Westen (westlich der Süchtelner Straße) ausdehnt. Auch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht einen neuen baulichen Ortsrand sowie im Norden eine Grünfläche vor, welche das westliche Wohngebiet Ninive mit dem östlichen Wohngebiet verknüpft, und nimmt somit diese Zielsetzung der ursprünglichen Planung auf.

Die Dimensionierung der Grünfläche entspricht hier der reinen Funktion einer Fuß- und Rad-Wegeverbindung mit arrondierender Grünbepflanzung (hier Rasen). Größere Grünflächen wurden im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung des Gewerbegebietes innerhalb des recht kleinen Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Der bestehende Flächennutzungsplan sieht zudem nördlich des Geltungsbereiches weitere Grünflächen vor. Trotz Reduktion der im Flächennutzungsplan ursprünglich dargestellten Grünflächen bleiben somit im direkten Umfeld ausreichend Grünflächen im Flächennutzungsplan bestehen.

### Geltungsbereich

Mit Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ (Vorlage Nr. 2022/3289/FB60/I) wurde im Sinne einer Einheitlichkeit beider Verfahren auch der Geltungsbereich der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ verkleinert. So ist die Süchtelner Straße nun nichtmehr Bestandteil der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ zu entnehmen.

## **4.2 Erschließung**

### Verkehr

Die verkehrliche Situation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens an den vier Knotenpunkten Süchtelner Straße/Ninive, Süchtelner Straße/Oberrahserstraße, Freiheitsstraße/Süchtelner Straße und Süchtelner Straße / geplante Zufahrt Gewerbe untersucht. Die gegenwärtige Verkehrsbelastung an den Knotenpunkten konnte dabei als gut (QSV B) bis ausreichend (QSV D) bewertet werden. Um die verkehrlichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens abschätzen zu können, wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung ein Prognosefall betrachtet, der die potentiell erzeugten Verkehre berücksichtigt. Für die geplante Gewerbenutzung wurde bei den Verkehren zwischen Beschäftigtenverkehr, Besucher- und Kundenverkehrs, sowie Lieferverkehr unterschieden. Zudem wurde eine in Planung befindliche fünfzügige Kita berücksichtigt. Insgesamt wurde eine werktägliche Verkehrserzeugung aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Besucher sowie Lieferverkehr) von ca. 600 Kfz-Fahrten ermittelt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die gegenwärtige Verkehrsbelastung bedeutet. An allen Knotenpunkten bleibt die Qualitätsstufe des Analysefalls (Bestand) auch im Prognose-Mitfall erhalten. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Süchtelner Straße. Im Bereich der geplanten Zufahrt konnten gute Verkehrsqualitäten (QSV B) nachgewiesen werden.

Ergänzend zu den Verkehrszahlen wurde ein Verkehrskonzept für den Kfz- Verkehr und den Fuß- und Radverkehr erarbeitet. Dieses sieht vier Grundsätze für die Verkehrserschließung vor:

- Die Kindertagesstätte wird ausschließlich über die bestehenden Straßen Josef-Schürgers-Straße (Verkehrsberuhigter Bereich) und Oberrahserstraße mit Anbindung an die Süchtelner Straße erschlossen.
- Die geplanten Gewerbeflächen werden ausschließlich über eine gemeinsame Zufahrt, die als Gehwegüberfahrt auszubilden ist, von der Süchtelner Straße erschlossen. Wenn möglich ist die Zufahrt in der Mitte der Entwicklungsfläche zu realisieren.
- Der Knotenpunkte der Gewerbezufahrt mit der Süchtelner Straße ist verkehrssicher und leistungsfähig auszubilden. Störungen im Verkehrsfluss auf den Verkehrsstraßen sind möglichst zu vermeiden, um Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge gering zu halten. Die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte sollen in den Spitzenstunden befriedigend bis ausreichend, außerhalb der Hauptverkehrszeiten gut sein.
- An der Süchtelner Straße ist eine Ortseingangssituation zu schaffen, durch die den Kraftfahrern straßenräumlich verdeutlicht wird, dass das Fahrverhalten an die innerörtlichen Gegebenheiten anzupassen ist und der Kfz-Verkehr effektiv auf die maximal erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h reduziert wird.

#### Rad- und Fußverkehr

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, ist in der Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

### **4.3 Grünplanung**

Infolge der Darstellung einer gewerblichen Baufläche und der damit verbundenen Flächenversiegelung, bedarf es Ausgleichsmaßnahmen. Da sich die Darstellungen der 98. Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141-5 decken, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

### **4.4 Immissionsschutz**

Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen des parallel aufzustellenden Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden und durch die Planung ausgelösten Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt das in dem Verkehrsgutachten für das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie den durch die Planung induzierten Neuverkehr. Hier sind insbesondere die Geräuschimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen sowie auch außerhalb

des Geltungsbereiches durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (sog. Fernwirkung) maßgebend. Des Weiteren sind die Geräuschimmissionen außerhalb des Geltungsbereiches durch allgemeine gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bezogen auf die vorgesehene Nutzung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Bauleitplanung sind die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegebenen. Die DIN 18005 verweist zur Berechnung der Schallbeiträge durch öffentlichen Straßenverkehr auf die „Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-19)“. Die Orientierungswerte liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, für Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) sowie für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte stellen jedoch keine absolute Obergrenze dar, sondern können im Rahmen der Abwägung auch überschritten werden. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird auf folgendes hingewiesen: In „lärmvorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Es ist insbesondere zu prüfen, ob städtebauliche Missstände auftreten können. Diese sind zu erwarten, wenn der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschreitet. Bei diesem Fall wäre die Grenze der zumutbaren Lärmbelastung erreicht, ab der bei dauerhafter Einwirkung eine Gesundheitsgefährdung möglich ist. Als absolute Obergrenze/ Schwellenwert für ein dauerhaft gesundes Wohnumfeld sieht die Rechtsprechung ein Geräuschniveau von 75/65 dB(A) tags/ nachts.

Für technische Anlagen verweist die DIN 18005 auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens findet die TA Lärm Anwendung, deren Immissionsrichtwerte als Grenzwerte zu verstehen sind. Demnach ist die Bildung von Beurteilungspegeln und ein damit anschließender Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten erforderlich. Für jeden Immissionsort ist nach TA Lärm die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu ermitteln. Auf eine detaillierte Prüfung weiterer technischer Geräuschquellen im Sinne der TA Lärm kann verzichtet werden, wenn die Immissionsrichtwerte durch die untersuchte Nutzung um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Zudem ist zu untersuchen, ob einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten („Spitzenpegelkriterium“). Die Immissionsrichtwerte liegen bei der TA Lärm für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) sowie für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Angelehnt an die genannte Bestandssituation unter Punkt 3.3 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Nutzungen definiert. Hierbei wurden sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm betrachtet.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Eine sachgerechte Konfliktbewältigung wird auf Ebene des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen, in dem passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

##### Wasser, Energie, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das, soweit dies erforderlich ist, durch den jeweils zuständigen Versorgungsträger zu erweitern ist.

##### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgte in Abstimmung mit den kommunalen Abfallwirtschaftsbetrieben.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Das betrachtete Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Kanal am westlichen Rand des Plangebiets. Das Abwasser wird über das Pumpwerk Viersen des Niersverbandes weiter zur Kläranlage Neuwerk des Niersverbandes geleitet. Der Mischwasserkanal ON 600 in der Süchtelner Straße ist zur Erschließung durch eine Kanalbaumaßnahme zu verlängern.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist entweder durch Versickerung oder durch einen gedrosselten Anschluss an das Kanalnetz zu sichern. Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt werden, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Daher wurde für das betrachtete Gebiet die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers überprüft. Sofern von den Flächen Niederschlagswasser gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation in die Süchtelner Straße abgeleitet wird, ist dieser Abfluss für das Plangebiet auf eine Fläche von ca. 1,13 ha auf eine wirksam angeschlossene Fläche von maximal 0,19 ha zu begrenzen. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen des zu konkretisierenden Bauleitplanverfahrens verkleinert. Inzwischen liegt die Gesamtfläche bei 0,97 ha. Auch hier ist zur Erschließung der Flächen der Mischwasserkanal ON 600 in der Süchtelner Straße durch eine Kanalbaumaßnahme in offener Bauweise zu verlängern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt sowie Sickerfähigkeit der unterlagernden gewachsenen Böden untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten gemäß der DWA-A 138 innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereichs von  $1,0 \times 10^{-3}$  [m/s] bis  $1,0 \times 10^{-6}$  [m/s] liegen. Die festgestellten überlagernden bindigen Bodenschichtungen in Form von feinsandigen Schluffen bzw. die bindige Wechsellagerung sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Das Erfordernis einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da im Sinne einer Angebotsplanung ein konkretes städtebauliches

Nutzungskonzept nicht vorliegt. Hier sind insbesondere Aussagen zur Position und Ausdehnung der Fahr- und Hofflächen sowie zu Anliefer- und Besucherverkehren für diese Beurteilung erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der künftigen Gewerbebetriebe ist zu prüfen, in wie weit entsprechende Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu errichten sind. Wasserrechtliche Zulassungen sind vor Einbau erforderlich und vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweise zur Bauausführung bei Rigolenanlagen sowie Muldenanlagen sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt.

### Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,5 m mit einer Fließgeschwindigkeit von bis zu 0,5 m/s möglich. Dies ist den Daten zur Starkregengefährdung des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Bauleitplanverfahren wurde die Überflutung und Durchströmung des Plangebietes im Falle von außergewöhnlichen Regenereignissen dargelegt und im Rahmen einer Stellungnahme eingeschätzt. Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Maßnahmen aufgrund der Starkregenbetrachtung erforderlich werden. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die anerkannten Regeln der Technik, wie die DIN 1986-100 bei der Planung der Grundstücksentwässerung berücksichtigt und im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Überflutungsnachweis durchgeführt wird. Ein entsprechender Hinweis wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen. Es soll weiterhin die Regenwasserableitung mittels Versickerung verfolgt werden, um zum einen den Wasserkreislauf nicht negativ zu beeinflussen, sondern auch weil eine Planung von Versickerungsanlagen in Verbindung mit einer Außenanlagenplanung, welche Volumenpuffer für Starkregenereignisse auf der Oberfläche berücksichtigt, deutlich betriebssicherer sein kann. Eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Netz erfordert ein Drosselbauwerk. Da sich dessen erforderliche, regelmäßige Wartung auf Privatgrundstück einer öffentlichen und nach Herstellervorgaben entsprechenden Durchführung entziehen könnte, werden hier gerade bei außergewöhnlichen Regenereignissen Probleme befürchtet.

Zudem wird grundsätzlich empfohlen in den befestigten Bereichen der Außenanlagen, sofern diese mit Betonsteinpflaster belegt werden, in einem Raster von ca. 15,0 - 20,0 m „Sickerfenster“, sprich Durchstiche der Lehmschicht zum Mittelsand herzustellen, welche mit Kies oder einem anderen wasserdurchlässigen Material wieder verfüllt werden.

Weiterhin wird empfohlen, die im Norden vorgesehene öffentliche Grünfläche muldenförmig auszubilden, damit potentiell anfallendes Oberflächenwasser vom nördlichen Nachbargrundstück (Acker) bei Starkregen nicht direkt auf die Außenanlagen oder an die Gebäude gelangen können.

## 5 Umweltbelange

In der Umweltprüfung zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die potentiellen mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und anschließend bewertet. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der ein separater Teil dieser Begründung ist.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Schaffung von Gewerbeflächen sowie um eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen besonders bei dem zu erwartenden Verlust von Boden und den damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird der Ortsrand der Stadt Viersen neu organisiert und ansprechend gestaltet.

Ferner wurden im auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP), ein schalltechnisches Gutachten, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP), ein hydrogeologisches Gutachten, ein archäologisches Gutachten sowie eine Stellungnahme zur Starkregenbeobachtung erstellt.

## 6 Kosten/Finanzwirksamkeit

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten übernimmt der Grundstückseigentümer.

## 7 Gutachten

Im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt und regelmäßig fortgeschrieben / aktualisiert, die auch für die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt worden sind:

- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ Stadt Viersen, 19.07.2021, Ergänzungen am 28.04.2022
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ Stadt Viersen, Mai 2022
- Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege - Kurzbericht zum Bearbeitungsstand vom 16.02.2022, Viersen, Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser, 18.02.2022
- Leinfelder Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen – Stellungnahme Starkregenbetrachtung, 04.05.2022.
- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH – Hydrogeologisches Gutachten, 25.01.2022

- Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen, April 2022.
- Brilon Bondzio Weiser GmbH – Schalltechnische Untersuchung des Gewerbegebiets Süchtelner Straße / Oberrahser in Viersen, 21.04.2022.

Viersen, den 30.05.2022

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e

Technische Beigeordnete