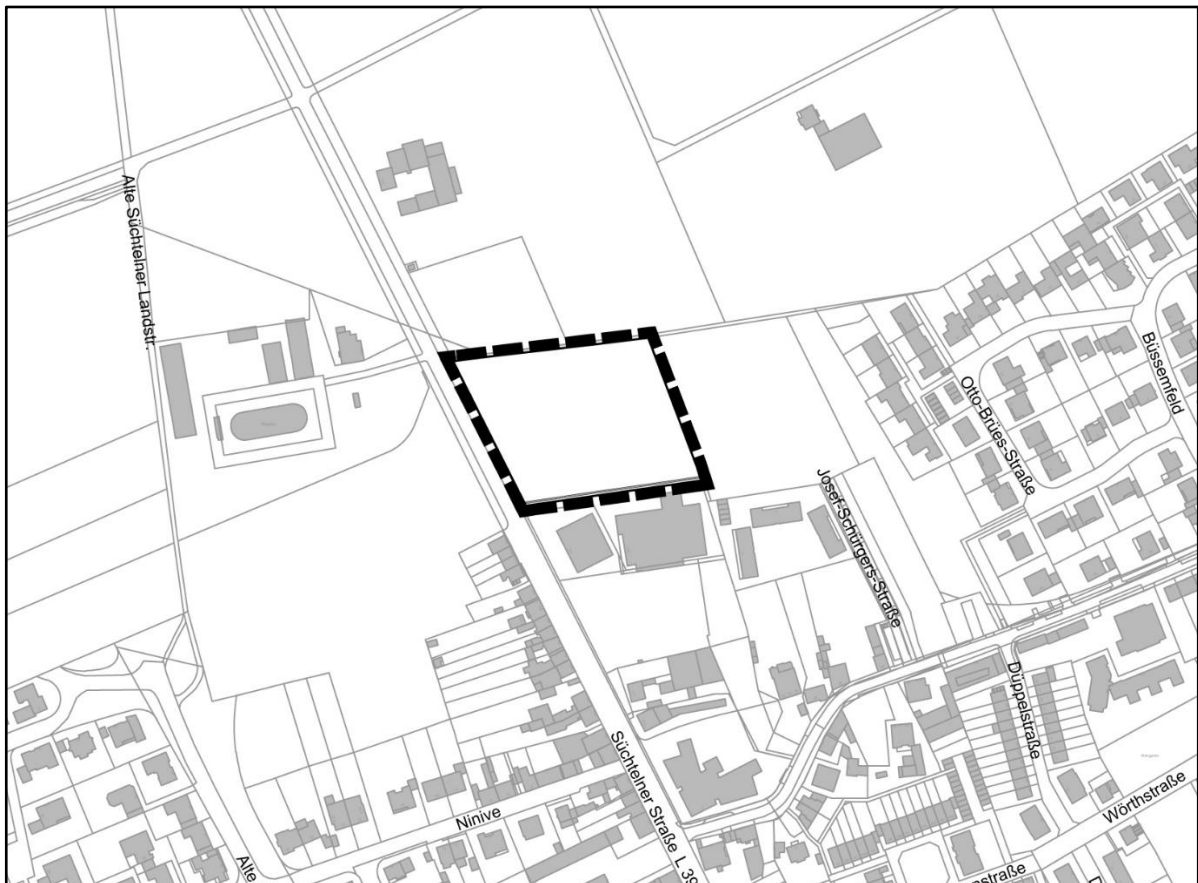


## Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen

Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	4
1.4	Stand des Verfahrens .....	5
1.5	Planungshistorie .....	5
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplanung.....	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	8
2.4	Landschaftsplan.....	9
2.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	10
2.6	Einzelhandelsstrukturkonzept .....	11
2.7	Integriertes Klimaschutzkonzept .....	11
2.8	Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Viersen .....	12
2.9	Gewerbeflächenkonzept .....	12
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>12</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	13
3.3	Immissionsschutz.....	14
3.4	Bodenbelastungen.....	15
3.5	Denkmalschutz .....	17
3.6	Hochwasser .....	17
3.7	Starkregen .....	17
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>18</b>
4.1	Ziele der Planung.....	20
4.2	Nutzungskonzept.....	21
4.3	Verkehrliches Konzept.....	22
4.4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	24
4.4.1	Art der baulichen Nutzung.....	24

---

4.4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
4.4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
4.4.4	Erschließung und Stellplätze.....	30
4.4.5	Nebenanlagen .....	32
4.4.6	Immissionsschutz.....	33
4.4.7	Grünfläche und grünordnerische Festsetzungen.....	38
4.4.8	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien .....	41
4.4.9	Bodeneingriffe.....	42
4.4.10	Ver- und Entsorgung.....	42
4.5	Gestalterische Festsetzungen.....	45
4.6	Hinweise .....	47
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten / Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>51</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag.....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>52</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ 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.

Eine Anbindung an die Autobahn A 61 erfolgt über die Süchtelner / Düsseldorfer Straße. Über die Landesstraßen L475, L29 bzw. L39 und L116 lassen sich jeweils die Innenstädte von Krefeld, Viersen und Mönchengladbach erreichen.

Der Bahnhof Viersen befindet sich ca. 3 km entfernt in südöstlicher Richtung. Über die Regionalbahn (RB) und den Regionalexpress (RE) sind unter anderem die Städte Mönchengladbach, Venlo, Aachen, Hamm und das Ruhrgebiet zu erreichen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1993 und einen Teil des Flurstücks Nr. 1938 der Flur 85 in der Gemarkung Viersen. Insgesamt nimmt das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,98 ha ein.

### 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ 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 durch die gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeit 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 ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des zurzeit geltenden B-Planes Nr. 141-1 überlagert und an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Daher soll ein sinnvoller Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 141-5 an die schon bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren im Zuge der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viersen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 ein separater Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

#### **1.4 Stand des Verfahrens**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ gefasst. Der Ausschuss für Klima- und Umweltschutz, Land- und Forstwirtschaft wurde zudem am 25.11.2021 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 sowohl über die Homepage der Stadt Viersen als auch durch Einsicht im Rathaus, Fachbereich Stadtentwicklung, Bahnhofstraße 23-29, 2. OG, während der Dienststunden möglich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 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 bei der Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs zum Teil einbezogen. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

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 bleiben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt Viersen hat in seiner Sitzung am 20.06.2022 über die Änderung des Geltungsbereichs und den Offenlagebeschluss beraten und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen (Nr. 26/2022) durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

#### **1.5 Planungshistorie**

Für den Bereich des Geltungsbereiches sowie darüberhinausgehend in Richtung Osten bis zum Anschluss an die angrenzende Siedlung und in Richtung Süden bis an die Oberrahserstraße gelten zurzeit die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahser Straße West“ (Rechtskraft vom 11.06.1993). Dieser sieht die Entwicklung eines Mischgebietes -MI-, einer gemischten Nutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie die Entwicklung von Grünflächen vor. Als weitere planerische Zielsetzung beinhaltet der Bebauungsplan eine neue verkehrliche Anbindung zwischen Oberrahser Straße und einem seinerzeit projektierten Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang Viersens an der Süchtelner Straße.

Für einen Teilbereich in der Ecklage Süchtelner Straße / Oberrahserstraße gelten durch eine Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 141 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141-2 „Oberrahser Straße West / Teilbereich“, welcher im Rahmen des Bauprojektes des Landschaftsverbandes zur Errichtung einer Tagesklinik aufgestellt wurde (Rechtskraft vom 21.09.2006).

Des Weiteren wurden für den Gesamttraum ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-1. Änderung (vom 17.12.1996) und ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-3 (vom 25.02.2014) gefasst. Mit der Aufstellung dieser beiden Bauleitplanverfahren war beabsichtigt, die gewerblichen Bauflächen zu sichern und, da der bestehende Bebauungsplan keine derartigen regulierenden Festsetzungen enthält, Einzelhandelsnutzungen nur in verträglichem Umfang zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird die Gefahr gesehen, dass sich im Verbund mit dem am Standort bereits bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt ein Nebenzentrum bildet, das in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten könnte.

Beide angesprochenen Planvorhaben wurden bislang aufgrund veränderter Erfordernisse durch Zurückstellung bzw. Rücknahme einer Bauvoranfrage nicht fortgeführt.

Mit den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Verlängerung der Josef-Schürgers-Straße sowie zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung gewerblicher Flächen entlang der Süchtelner Straße wurde am 27.10.2016 ein neuer Aufstellungsbeschluss Nr. 141-4 „Oberrahser Straße / Süchtelner Straße“ für den Gesamttraum gefasst.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-4 „Oberrahser Straße/ Süchtelner Straße“ wurden die genannten Zielsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 141-1. Änderung sowie Nr. 141-3 in das Verfahren Nr. 141-4 übertragen.

Die ursprüngliche Zielsetzung zur Schaffung einer Umfahrung der Süchtelner Straße durch die Entwicklung einer nördlichen Verlängerung der Vogteistraße (einschließlich einer Untertunnelung der Gleisanlage), welche die Siedlung „Ninive“ quert und zusammen mit der Plan Nr. 141 festgesetzten verkehrlichen Anbindung in den Kreisverkehr mündet, wurde insbesondere aufgrund der fehlenden Verträglichkeit einer stark frequentierten Verkehrsanbindung durch die Bestandssiedlung „Ninive“ verworfen.

Seither wurde die Erschließung der rückwärtig geplanten Bebauung als Stichstraße vorgesehen. Der südliche Teil der Stichstraße wurde bereits realisiert (Josef-Schürgers-Straße).

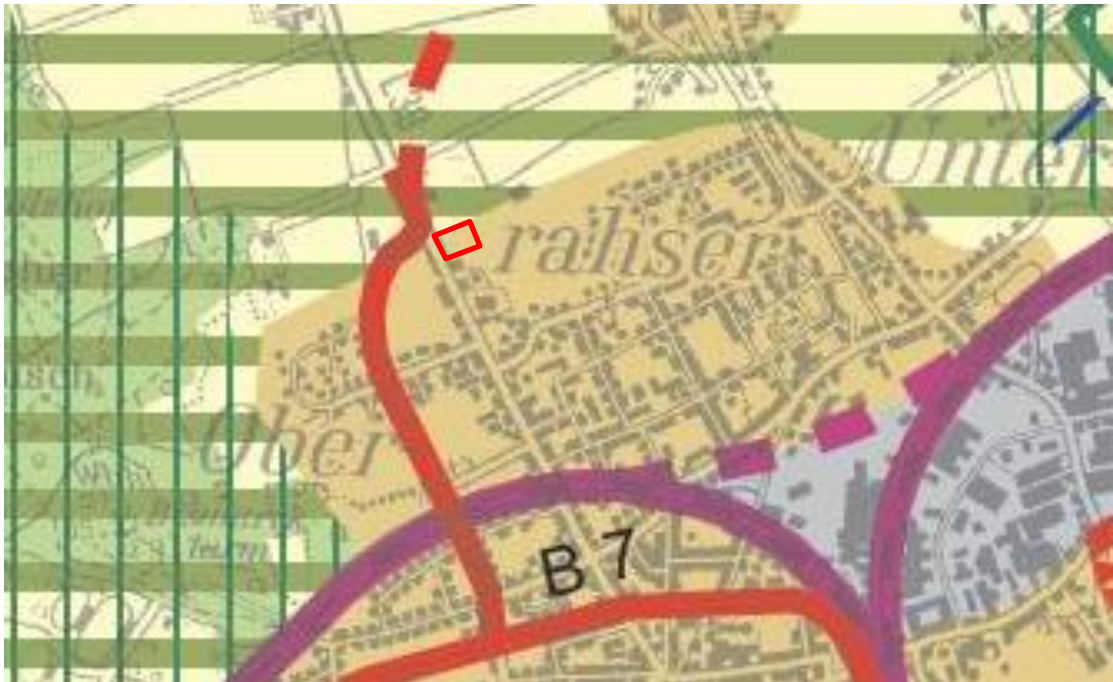
Im Rahmen der Priorisierung von Bebauungsplänen ruhte die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr.141-4 seither.

Mit der aktuell vorliegenden Entwicklungsabsicht des Investors zur Schaffung einer Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen wird zwar für den Geltungsbereich selbst die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses des Verfahrens Nr. 141-4 der Sicherung von Gewerbeflächen entlang der Süchtelner Straße weiterverfolgt, jedoch ist die Hauptzielsetzung der damaligen Aufstellung, die Schaffung von Wohnbauflächen, für diesen Bereich nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde kommt es zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Nr. 141-5.

## 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplanung

Gemäß des Regionalplans (Teilregion Viersen) der Bezirksregierung Düsseldorf wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) am Rande eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie eines Regionalen Grünzugs festgelegt. Unter Berücksichtigung 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.



Regionalplan RPD, Teilregion Viersen, Blatt 18

Die westlich der Süchtelner Straße verlaufende „kleinteilige Umfahrung Süchtelner Straße“ ist im Regionalplan enthalten. Hier steht sie im Zusammenhang mit einer größeren Ortsumfahrung Süchteln, welche wiederum noch Bestandteil des Landesstraßenbedarfsplan ist und im Regionalplan als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt wird.

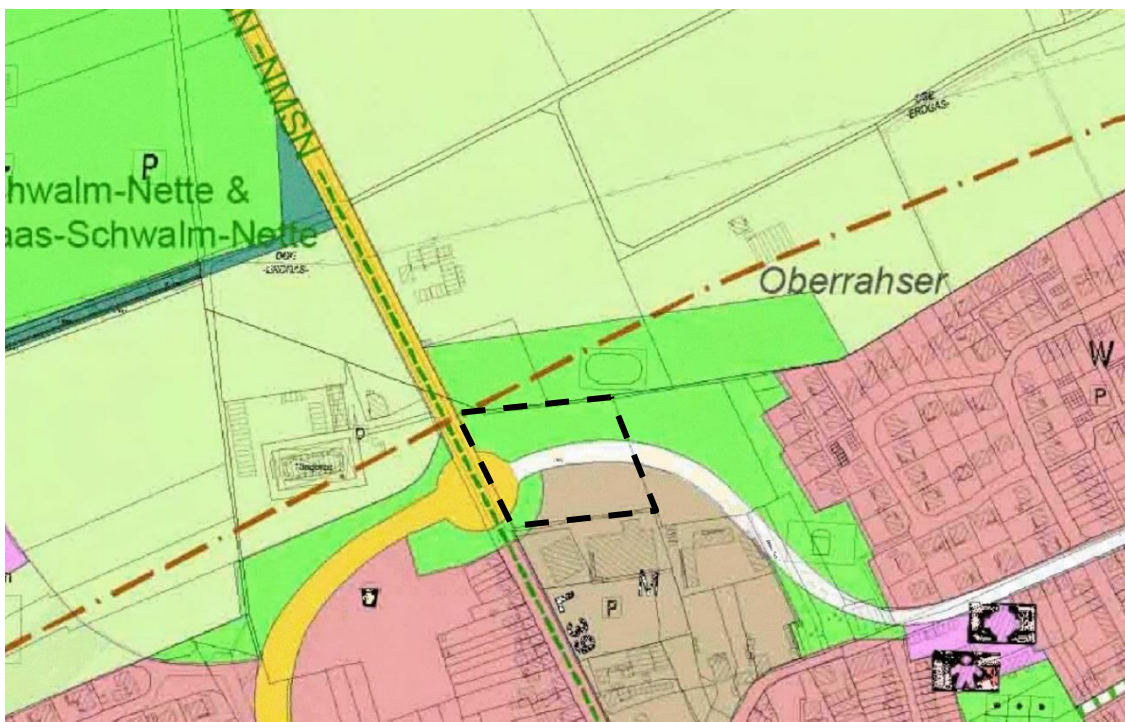
### 2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen stellt den südlichen Teil des Plangebietes überwiegend als Mischfläche, den nördlichen Bereich als Grünfläche sowie einen Anschluss an die Süchtelner Straße als Verkehrsfläche und zu einem untergeordneten Teil als Grünfläche dar. Im Flächennutzungsplan ist die ursprüngliche verkehrliche Zielsetzung in Form einer Umgehungsstraße für Teile der Süchtelner Straße (in gelber Farbe) dargestellt. Die Schaffung einer Alternativverkehrsführung zur Süchtelner Straße durch die Verlängerung der Vogteistraße einschließlich einer Unterführung des Bahndamms mit Anschluss an die ursprünglich geplante Verbindungsstraße wurde aufgrund einer Unverträglichkeit der Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Siedlung „Ninive“ verworfen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 verlaufende

Straßenabschnitt (in weißer Farbe) stellt eine alternative Anbindung der Oberrahserstraße an die Süchtelner Straße dar und ist zwischenzeitlich bereits anders ausgebaut. Die Darstellung der weißen Verkehrsfläche kann daher aufgegeben werden.

Die umliegenden Gebiete sind durch Wohnbauflächen, Grünflächen und gemischt genutzte Flächen geprägt und entsprechend im FNP als solche dargestellt. Für eine gewerbliche Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ 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.

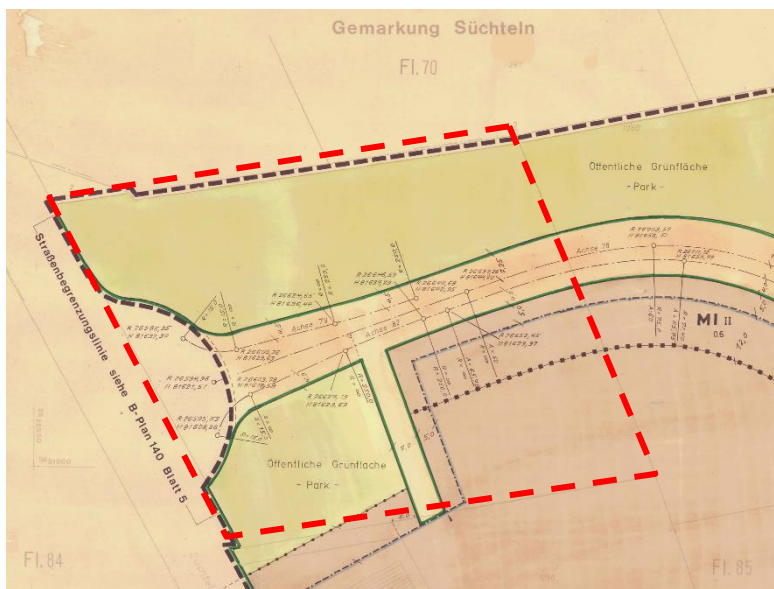


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen inkl. Geltungsbereich

### 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. 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 u.a. über einen Kreisverkehr an der Süchtelner Straße dem Anschluss an das Wohngebiet Rahser dienen. In diesem Kontext war eine Schließung der Süchtelner / südlichen Düsseldorfer Straße vorgesehen.





**Ausschnitt aus dem geltenden B-Plan Nr. 141 der Stadt Viersen mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 141-5**

Im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mischgebiet -MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, eine öffentliche Grünfläche sowie eine öffentliche Stichstraße 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 einer dezentralen Tagesklinik zur Verbesserung der wohnortnahen, psychiatrischen Versorgung durch den Bebauungsplan Nr. 141-2 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“ im dortigen Plangebiet 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 Biotop, 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 Biotop

Ca. 219 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 219 m westlich 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 Einzelhandelsstrukturkonzept

Das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020)<sup>1</sup> wurde vom Rat der Stadt am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es dient als Orientierung für die Ansiedlungspolitik von Einzelhandel in der Stadt Viersen und formuliert Ziele und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung.

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) oder ausgewiesener Nahversorgungsstandorte 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 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 Einzelhandelsnutzungen getroffen.

## 2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Kreis Viersen und die Städte und Gemeinden Viersen, Tönisvorst, Niederkrüchten und Grefrath haben im Jahr 2022 das integrierte Klimaschutzkonzept von 2013 fortgeschrieben. Dieses Konzept wurde in den politischen Gremien am 04.05.2022 eingebracht. Das Konzept wurde vom Rat der Stadt Viersen am 21. März 2023 beschlossen und ist bei künftigen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das Klimaschutzkonzept widmet sich vor allem dem Klimaschutz und damit dem Ziel, Treibhausgasemissionen einzusparen. Das heißt, dass die Reduktion von Emissionen

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) vom 15.11.22:

bei der Entwicklung von Szenarien und konzeptionellen Handlungsstrategien im Vordergrund steht. Im Besonderen gilt es, einen Beitrag zur Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur möglichst auf 1,5 Grad Celsius zu leisten um den globalen Klimawandel einzudämmen.

Unter dem Themenfeld „Klimafreundliche Planung“ wird als ein Maßnahmenbaustein die Implementierung einer Klimaschutzbezogenen Bauleitplanung genannt, hierzu sollen u.a. Leitlinien für die Verankerung von Klimaschutzbezogenen Standards und Festsetzungen in der Stadtentwicklung und Bauleitplanung erarbeitet werden. Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen (s. Kap. 4).

Mit Hilfe dieser Themenfelder und den hierin abgebildeten Maßnahmen kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Viersen gesteuert und gestaltet werden.

## **2.8 Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Viersen**

Ein kommunales Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Viersen ist aktuell in Erarbeitung. Es soll Möglichkeiten und Maßnahmen zur Anpassung an die sich verändernden lokalen klimatischen Verhältnisse wie die Zunahme von Starkregenereignissen und Hitzetagen aufzeigen, die in eine kommunale Handlungsstrategie einfließen.

## **2.9 Gewerbeflächenkonzept**

Das in Erarbeitung befindliche Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Viersen zeigt auf, dass die noch vorhandenen Potentialflächen im Stadtgebiet den prognostizierten Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von ca. 60 Hektar bis zum Jahr 2040 nicht decken können. Hiervon entfällt alleine auf den Bedarf an Gewerbeflächen ein Korridor von 33 bis 46 ha. Da aus dem Bestand an Gewerbeflächen heraus die künftigen Bedarfe nicht mehr bedient werden können, gilt es, geeignete Flächen im Sinne des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (Entwurf) für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung zu identifizieren und planungsrechtlich zu sichern.

Die zur Flächenbewertung herangezogenen quantitativen Kriterien (u.a. Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Restriktionen) verdeutlichen, dass die Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist.

Darüber hinaus werden ausweislich des in Aufstellung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept insbesondere Flächen mit einer Größe von 1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> nachgefragt, gerade solche Flächen werden im Plangebiet geschaffen.

## **3. Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ 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 schließt unmittelbar an den Lebensmitteldiscounter und das Autohaus 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 fünfzügige Kindertagesstätte wurde zudem östlich an das Plangebiet angrenzend errichtet, aber noch nicht in Betrieb genommen. 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, 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 heterogen dar. Die weitere Umgebung entlang der Süchtelner Straße ist von einer homogenen Wohnnutzung (überwiegende Zweigeschossigkeit mit Satteldächern) geprägt.

In der unmittelbaren Umgebung östlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Spielplatz, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche. Sowohl vom Spielplatz in Richtung der 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.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet lässt sich am nördlichen Rand des Ortsteils Oberrahser verorten und bildet damit einen nördlichen Abschluss 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 das Verkehrswegenetz. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Erschließungsstraße, die Josef-Schürgers-Straße, als Stichstraße zur Anbindung von mehreren Mehrfamilienhäusern und der im Bau befindlichen Kindertagesstätte.

#### 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. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich nördlich der Betriebsstätte eines Baustoffherstellers ebenso eine Fußwegeverbindung nach Westen in Richtung des Waldgebietes Hoher Busch bzw. der Siedlung Ninive.

### 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. Mit beiden Buslinien lassen sich Viersen und Mönchengladbach erreichen. Die Buslinie 086 mit den Haltestellen Nauen-/Süchtelner Straße, Nauenstraße/Mitte und Regentenstraße wird in einer stündlichen Taktung betrieben. Der Bus fährt über den Süchtelner Busbahnhof, worüber eine wichtige Verknüpfung bis nach Grefrath oder weiteren umliegenden Gemeinden möglich ist. Insgesamt liegt eine einfache Anbindung an das ÖPNV-Netz vor.

### Ruhender Verkehr

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Süchtelner Straße straßenbegleitend öffentliche Stellplätze. Des Weiteren befinden sich südlich des Spielplatzes an der Oberrahserstraße 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**

Die im Jahre 2002 in Kraft getretene EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) wurde im Juni 2005 mit Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in nationales Recht überführt. Ziele der Richtlinie sind es, Konzepte zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um somit schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigung durch Umgebungslärm zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Im BImSchG werden auch die Vorgaben zur Erstellung von Lärmaktionsplänen festgelegt. Als Kriterium für die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes der Stufe III wird die Überschreitung mindestens eines der beiden Werte angesehen ( $L_{den} \geq 70$  dB(A) und  $L_n \geq 60$  dB(A)). Es liegt ein Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe III gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Viersen aus dem Jahr 2018 vor. Die Anzahl der betroffenen Menschen ist mit 313 im Pegelbereich  $L_{den} \geq 70$  dB(A) und 176 im Pegelbereich  $L_n \geq 60$  dB(A) verhältnismäßig gering. Der LAP empfiehlt für den Abschnitt zwischen Freiheitsstraße und Oberrahserstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h sowie den Einbau von lärmoptimiertem Asphalt. Für den Straßenausbau und die Finanzierung ist der Baulastträger der Landesstraße, Landesbetrieb Straßenbau NRW, zuständig. In öffentlicher Sitzung vom 19.11.2021 wurden die Ergebnisse der Untersuchung diskutiert und die Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen sind unter Berücksichtigung von Zuständigkeit, Finanzierbarkeit und der Auswirkungen auf den Verkehrsfluss (ÖPNV) zu prüfen. Die Umsetzung der Maßnahmen muss auf Grundlage einer Einzelfallprüfung erfolgen. Darüber hinaus ist die Zuständigkeit für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wichtig. Die Zuständigkeit der Belastungsschwerpunkte des Lärmaktionsplans liegt beim Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 ( $L_{39}$ ) 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 Lärmbelastung 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 Wohnhäuser herangezogen werden. Hierfür sind insbesondere folgende Immissionsorte maßgeblich: Düsseldorfer Straße 113 (Vierkanthof etwa 100m nördlich des Plangebietes), Josef-Schürgers-Straße 9-11 (Mehrfamilienhäuser im Süd-Osten), Süchtelner Straße 176 (nördlichstes Wohnhaus an der Süchtelner Straße) sowie Otto-Brües-Straße 21-25 (östlich gelegene Wohnsiedlung). Zur Ermittlung der Schutzbedarfe der einzelnen Nutzungen werden den benannten Immissionsorten Baugebietskategorien entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet. Die Düsseldorfer Straße 113 liegt im Außenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Anhand der Nutzung im Bestand zu Wohnzwecken mit gewerblich nutzbarem Innenhof lässt sich der Standort zur Immissionsbetrachtung als Mischgebiet (MI) einstufen. Für die Wohnnutzung der Josef-Schürgers-Straße 9-11 ist ein Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzt. Die Süchtelner Straße 176, ebenfalls nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bildet den Abschluss einer Reihe straßenbegleitender Wohnhäuser und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnnutzung wird weiter südlich über die reine Wohnnutzung hinaus durch eine Schank- und Speisewirtschaft ergänzt. Damit kann der Standort als Allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt werden. Die Wohnnutzungen der Otto-Brües-Straße 21-25 liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 und sind als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes sollen in Hinblick auf die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt werden. Für die gutachterliche Berechnung der maximal zulässigen Pegel für die geplante gewerbliche Nutzung sind die oben 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 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Kapitel 4.4.6 „Immissionsschutz“ dargestellt.

### **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). Es 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. Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 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 wurde 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.

Auf einer Fläche im Nordwesten, unterhalb der Oberbodenschicht, wurde eine feinsandige Schluffschicht (bindige Deckschicht) bis 0,8 m Tiefe festgestellt. Bis 2,5 m unter Geländeoberkante wurde eine Wechsellagerung von sandigem Schluff und schwach schluffigem Sand festgestellt. Unterhalb dieser Wechsellagerung folgt ein sehr schwach feinsandiger Mittelsand (nicht bindig). Diese Schicht 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 wasser-durchlässigen 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 des Bebauungsplanes 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 in dem geplanten Gewerbegebiet ebenfalls mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels einer Sachverhaltsermittlung<sup>2</sup> 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 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) 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 folgend beschriebene 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 wurden Keramikfragmente aus dem Zeitraum „Römische Kaiserzeit bis Mittelalter“ bzw. „Neuzeit - 17. bis 19. Jahrhundert“ gefunden. Ein Zusammenhang zwischen den dokumentierten Gräben und der geschützten Landwehr kann bisher nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Sowohl die Funde im südlichen Bereich als auch im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Der weitere Umgang dieser zwei Konfliktbereiche wird in Kapitel 4.4.9 erläutert.

### 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 Bundesraumordnungsplan 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

<sup>2</sup> Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege - Kurzbericht zum Bearbeitungsstand vom 17.06.2022, Viersen, Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser, 18.02.2022, Ergänzung am 17.06.2022

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 ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ).

Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei seltenen Starkregen sind im Plangebiet Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m insbesondere im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches möglich. Hingegen bei extremen Starkregenereignissen sind im Plangebiet Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m bis zur Mitte des Plangebietes festzustellen. Die Fließgeschwindigkeiten betragen im Plangebiet überwiegend 0,5 m/s bis 2,0 m/s, lediglich im Bereich der Düsseldorfer Straße bzw. Süchtelner Straße sind auch Fließgeschwindigkeiten von 0,5 m/s bis 2,0 m/s erkennbar.

Der Stadt Viersen liegen Informationen zu Einzelstarkregenereignissen aus den Jahren 1998 und 2002 vor. Im Jahr 2002 wurde für den westlichen Abschnitt des Holtwegs bis zum Knotenpunkt Holtweg / Düsseldorfer Straße (ca. 180,0 m nördlich des Geltungsbereiches) ein Vermerk zu wild abfließendem Wasser mit erheblichem Schadenspotential festgehalten. Diese Information deckt sich mit den Angaben der Starkregenhinweiskarte NRW, wirkt sich jedoch nicht unmittelbar auf den Geltungsbereich aus.

Die Schutzwürdigkeit der künftigen Nutzungen, hier Gewerbebetriebe mit Parkplätzen, wird im Vergleich zu sensibleren Nutzungen wie Krankenhäusern als gering eingestuft.

Eine nähere Untersuchung der Starkregenvorsorge ist der Stellungnahme zur Starkregenbetrachtung zu entnehmen. Die Ergebnisse werden im Kapitel 4.4.10 erläutert.

#### 4. Planung

Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ wird aufgestellt, um eine langfristig flexible Nutzung durch unterschiedliche Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Zur Regelung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, einschließlich Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Grundstücksmarketinggesellschaft der Stadt Viersen mbH (GMG) und der Stadt Viersen geschlossen. Die GMG verpflichtet sich, die im städtebaulichen Vertrag formulierten Regelungen (s. Kap. 8) bei einer Grundstücksveräußerung auf den Käufer zu übertragen.

##### Geltungsbereich

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Geltungsbereich verkleinert. Der bisher einbezogene Teil der Süchtelner Straße mit beidseitiger Baumallee ist nicht weiter Bestandteil des Geltungsbereiches. Hintergrund ist hier, dass erst mit der wohnbaulichen Entwicklung nördlich der Siedlung Ninive, gegenüber des Plangebietes, ggf. Eingriffe in der Süchtelner Straße erforderlich werden. Da das Ausmaß dieser Straßenbaumaßnahmen erst mit Konkretisierung der Wohnbauflächenplanung geschärft

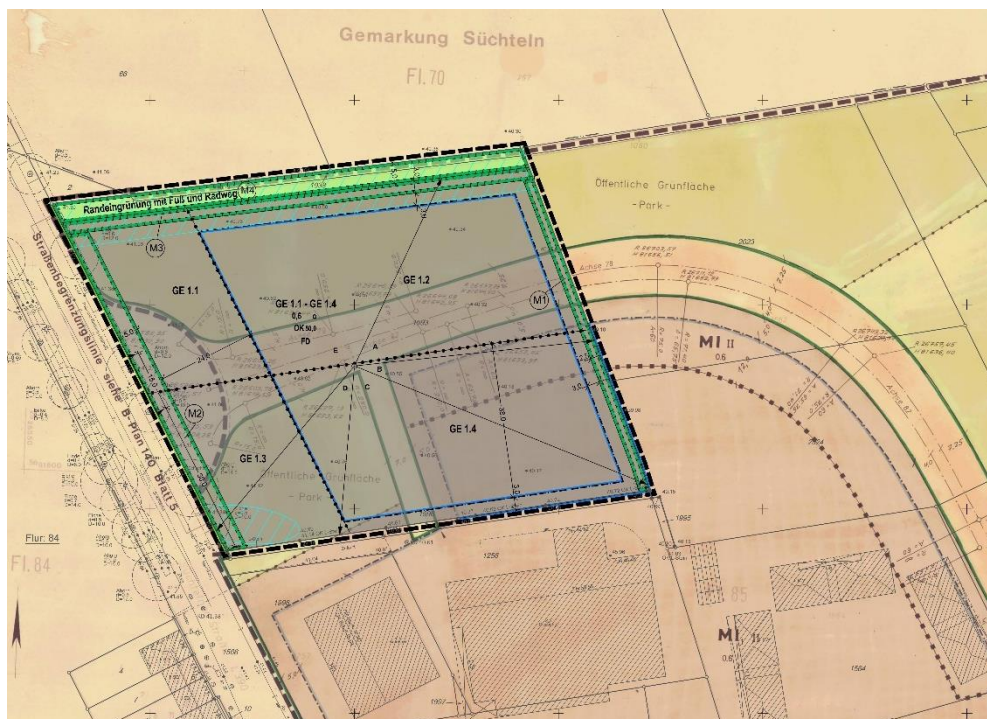
werden kann, wurde der Geltungsbereich des Verfahrens Nr. 141-5 auf die gewerbliche Nutzung sowie die öffentliche Grünfläche beschränkt.

### Überlagerung eines Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 141 „Oberrahser Straße West“ zum Teil überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 141 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1993 setzt u.a. einen neuen Verbindungsabschnitt zwischen Oberrahser Straße und Süchtelner Straße fest. Ausgehend vom seinerzeitigen Verkehrskonzept für den Viersener Norden war eine neue Anbindung der Oberrahserstraße an die Süchtelner Straße geplant auf Höhe eines neu geplanten Kreisverkehrs am Ortseingang Viersen. Dieser wurde im Zuge einer kleinräumigen Umfahrung der Süchtelner Straße westlich der Süchtelner Straße geplant.

Dieser neue Straßenabschnitt sollte der Anbindung des Wohngebietes Rahser an eine veränderte Verkehrsführung dienen und damit einhergehend auch zur weiteren Entlastung der Süchtelner Straße führen. Über die Straße wäre nach Schließung der Süchtelner Straße eine zweite Verkehrsanbindung des Wohngebietes Rahser nach Norden offengehalten worden. Nach Süden wäre der Verkehr über die neu geplante „Verlängerte Vogteistraße“ bis an den innerstädtischen Erschließungsring geführt worden.



**Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 mit dem Bebauungsplan Nr. 141**

Die Umsetzung der zuvor beschriebenen Verkehrsführung im Viersener Norden erfolgte bisher nicht:

Der Straßenabschnitt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 östlich der Süchtelner Straße wurde zwischenzeitlich von der Oberrahser Straße aus als kurze Stichstraße zur Erschließung einiger Wohngebäude sowie eines Kindergartens ausgebaut.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Hauptverkehrsstraße westlich der Süchtelner Straße sollte seinerzeit durch einen eigenständigen Bebauungsplan erfolgen. Hierzu wurden die Bebauungspläne Nr. 140 und 144 „Verlängerte Vogteistraße“ aufgestellt, die

jedoch jeweils im Rahmen von Normenkontrollverfahren in den Jahren 1994 und 2007 für unwirksam erklärt wurden. Andere Umsetzungsmaßnahmen zur Planung (wie z.B. Planfeststellungsverfahren o.ä.) erfolgten bisher nicht und sind derzeit auch nicht vorgesehen. Die seinerzeit geplante Verkehrsführung wird aktuell noch im Flächennutzungsplan der Stadt Viersen (s. Kap. 2.2) dargestellt.

Damit bleibt bei Aufstellung der nicht überlagerte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 141 rechtskräftig. Die überlagerte Fläche stellt neben Grünfläche und Mischgebiet den Anschluss einer Verkehrsfläche an die Süchtelner Straße dar. Durch die Überplanung von Teilen der festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahser Straße West“ durch den nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 141-5 wird die Anbindung der Planstraße bis zur Süchtelner Straße planungsrechtlich aufgegeben. Die Planstraße wurde zwischenzeitlich bereits - ausgehend von der Oberrahser Straße - als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebaut und endet als Stichstraße vor einem Kindergartengrundstück. Mit der aktuellen Planung wird der Situation dementsprechend Rechnung getragen. Die Überplanung und Aufgabe dieser Anbindung haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Planung der Flächen westlich der Süchtelner Straße.

An der kleinräumigen Umfahrung der Süchtelner Straße wird in der Bedeutung eines Hauptverkehrszuges planerisch nicht festgehalten. Für die Erschließung von Wohnbaupotentialen westlich der Süchtelner Straße im Bereich Ninive wird an der Anschlussmöglichkeit an die Süchtelner Straße festgehalten. Zudem wird die Verkehrsachse aktuell auch als alternative Wegeoption zur Süchtelner Straße für den Fuß- und Radverkehr geprüft.

Diese Planungsüberlegungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind daher zu gegebenem Zeitpunkt über ein eigenständiges Planverfahren zu konkretisieren.

Der Teilbereich, welcher bei der geplanten Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 141 durch den Bebauungsplan Nr. 141-5 rechtskräftig bleibt, übernimmt weiterhin eine wichtige Funktion zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. So werden weiterhin Nutzungsart und Maß sinnvoll beschränkt und neben der in Teilen bereits hergestellten Verkehrsfläche (Josef-Schürgers-Straße) auch öffentliche Grünflächen langfristig im Sinne der Naherholung gesichert.

#### **4.1 Ziele der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ 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 den damit verbundenen erhöhten Flächenbedarfen, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Süchtelner Straße nach Norden hin durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf die bestehende 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.

Der Anschluss des Gewerbegebietes an die Süchtelner Straße erfolgt durch eine gemeinsame verkehrliche Erschließung der Anlieger.

## 4.2 Nutzungskonzept

Die Gewerbebauten werden im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Ziel ist es, im Bereich der Ein- und Ausfahrt in die bebaute Ortslage eine offene Blickachse ohne straßenbegleitende Bebauung zu schaffen, welche lediglich durch entsprechende Eingrünungen tangiert werden soll. Demnach sind straßenseitig Bereiche geplant, die zur Anlieferung, für den Betrieb der gewerblichen Nutzung und für Stellplätze dienen können. Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche bietet Flexibilität in der Anordnung der Gebäude, aber auch Gliederung der Gewerbeflächen. Damit wird auch der Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen (ca. 1.000 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup>) nachgekommen.

Zur Formulierung eines attraktiven Ortseingangs werden die künftigen Gewerbebauten durch eine Baumreihe abgeschirmt und zur Steigerung der Attraktivität begrünt. An die Einfriedung nördlich angrenzend wird eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Mit dieser Verbindung soll entlang der Süchtelner Straße nach Norden das westliche Waldgebiet Hoher Busch bzw. Wohngebiet Ninive mit dem östlichen Wohngebiet verknüpft werden. Mit der Berücksichtigung der Wegeverbindung werden fußläufige Schleichwege, wie bereits im Bestand auffindbar, aufgenommen und gesichert.

Östlich an das Gebiet angrenzend ist eine Bebauung im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 141 auch Wohnnutzung möglich. Zudem wurde östlich des Plangebietes eine Kindertagesstätte auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes errichtet. Um ein Nebeneinander dieser Nutzungen mit der geplanten gewerblichen Nutzung herzustellen, ist nach Osten hin ebenfalls eine Eingrünung, hier durch Sträucher und Hecken vorgesehen.

Die an der Süchtelner Straße befindliche bestehende geschützte Baumreihe soll durch einen angegliederten privaten Grünstreifen zusätzlich im Erhalt gestärkt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Nutzungskonzeptes wurden zunächst unterschiedliche Erschließungssysteme zur Anbindung des Gewerbegebiets untersucht. Durch die verkehrliche Anknüpfung des Plangebietes an die Süchtelner Straße wird ein Eingriff in die Allee an der Straße Süchtelner Straße erforderlich sein. Der Ersatz des Eingriffs in die geschützte Allee wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ausgleichend geregelt. Diese Erschließung dient ausschließlich dem Gewerbegebiet.



Nutzungskonzept, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung 2022

### 4.3 Verkehrliches Konzept

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umgebung gutachterlich untersucht. Anhand einer Abschätzung der zukünftigen Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet wurde die Verkehrsprognose für das relevante Straßennetz ermittelt. Hierbei wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten in Hinblick auf die räumliche Verteilung der Kfz-Verkehrsmengen und Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte betrachtet. Das Ziel der Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> ist es, die Verträglichkeit und leistungsfähige Abwicklung der hinzutretenden Verkehrsmengen aus der Umsetzung des Planvorhabens im umliegenden Straßennetz nachzuweisen.

Die Leistungsfähigkeit folgender, relevanter Knotenpunkte wurde hierfür untersucht:

- L 39, Süchtelner Straße / Ninive;
- L 39, Süchtelner Straße / Oberrahserstraße;
- L 29, Freiheitsstraße / L 39, Süchtelner Straße;
- Süchtelner Straße / geplante Zufahrt Gewerbe.

Die Untersuchung umfasst Verkehrszählungen und Verkehrsbeobachtungen vom 05.10.2021 an den vier Knotenpunkten. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrserhebungen im Zeitraum der mit Covid-19 zusammenhängenden Pandemie durchgeführt wurden. Um gesicherte Aussagen zu den Verkehrsmengen treffen zu können, wurden diese mit den Verkehrsdaten der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) der automatischen Dauerzählstellen an Autobahnen und Bundesstraßen für das Jahr 2019 sowie der Pandemiejahre 2020 und 2021 ausgewertet. In den Jahren 2020 und 2021 zwischen Juli und September wurde eine weitgehende Normalität der Straßenverkehrsstärke erreicht, sodass keine Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Verkehrsmengen festzustellen sind.

Um die Auswirkungen des Baustellenverkehrs der Freiheitsstraße mit dem Umleitungserfordernis zu berücksichtigen, wurden die Verkehrsmengen der Verkehrszählung 2021 entsprechend angepasst. Hierbei wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung unterstellt, dass die Verkehrsmengen auf der Freiheitsstraße nach der Baumaßnahme wieder das frühere Niveau (vor der Baumaßnahme) erreichen. Auf Basis dieser Zählung inkl. Korrekturwerte wurden der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTV), die Prognosewerte sowie die Datenaufbereitung einer schalltechnischen Untersuchung berechnet.

Die Leistungsfähigkeit und Qualitäten des Verkehrsablaufs werden mit Hilfe der Rechenverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt. Als Hauptkriterium wird hier die mittlere Wartezeit zugrunde gelegt. Aus anerkannten Kenndaten der Flächennutzung lassen sich Anhaltswerte für die Zahl der Einwohner herleiten und anhand von typisierten Ganglinien in Abhängigkeit ihrer Nutzung auf den Tagesverlauf verteilen.

Innerhalb der Verkehrsuntersuchung wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (maximal mögliche Ausnutzung der Gebäudehöhe bei maximaler Stellplatzflächennutzung) eine gewerbliche Nutzfläche von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind die Verkehre eingerechnet worden, welche durch die neu errichtete, aber noch nicht in Betrieb genommene fünfzügige Kindertagesstätte östlich des Plangebietes ausgelöst werden. Die Kindertagesstätte ist nicht unmittelbar an der Süchtelner Straße angebunden, sondern die Erschließung erfolgt über die Oberrahserstraße und dann über

---

<sup>3</sup> Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen, April 2022

die Josef-Schürgers-Straße (verkehrsberuhigter Bereich). Da sich diese Verkehre künftig auf das Umfeld bzw. entsprechende Verkehrsknoten auswirken, wurden diese bei der Verkehrsbetrachtung einbezogen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt mit direktem Anschluss an die Süchtelner Straße. Die Anzahl der Mitarbeiter im Gewerbegebiet kann allgemein über die Bruttogeschossfläche (BGF) abgeschätzt werden, die mit dem Faktor 1,2 hochgerechnet wird, sodass insgesamt von etwa 4.800 m<sup>2</sup> BGF auszugehen ist. Bei Bürogebäuden wird von einer Beschäftigtendichte von 3 Beschäftigten je 100 m<sup>2</sup> BGF ausgegangen, wodurch sich in etwa 144 Büroarbeitsplätze ergeben. Zudem wird von einem Anwesenheitsgrad von 85 % aufgrund von Krankheits- und Urlaubstagen sowie von durchschnittlich 2,5 Wege je Arbeitnehmer ausgegangen. Bei der Verkehrsmittelwahl wird ein Kfz-Anteil von 70 % sowie ein Pkw-Besetzungsgrad mit 1,1 Personen je Pkw angesetzt. Es ist ein Kfz-Verkehrsaufkommen von knapp 200 Kfz-Fahrten am Tag zu erwarten. Weiterhin wird ein Besucher- und Kundenverkehrsanteil von rund 60 Kfz-Fahrten sowie 14 Lieferfahrten am Tag ermittelt. Insgesamt ergibt sich für die geplante Gewerbenutzung an der Süchtelner Straße eine Verkehrsnachfrage von rund 270 Kfz/24h in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Für die geplante Kindertagesstätte ist unter der Annahme „worst-case“ mit etwa 80 Kindern zu rechnen, wodurch ein Verkehrsverhalten von etwa 72 Pkw im morgendlichen Bringverkehr bzw. 144 Kfz-Fahrten im morgendlichen Ziel- und Quellverkehr der Kindertagesstätte anzunehmen ist. Unter Hinzunahme der Pkw-Verkehre der Beschäftigten sowie Lieferverkehre, liegt das tägliche Gesamtverkehrsaufkommen der geplanten Kindertagesstätte bei rund 320 Kfz-Fahrten/24h. Insgesamt wird eine werktägliche Verkehrserzeugung aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Besucher sowie Lieferverkehr) von rund 600 Kfz-Fahrten ermittelt.

Die Verkehrsprognoseberechnung setzt den Prognose-Nullfall, also die allgemeine Verkehrsentwicklung für das Jahr 2030 ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Planung der Gewerbeflächen mit den im Planfall (auch Prognose-Mitfall) zusätzlich hervorgerufenen Verkehren durch die Umsetzung des Bebauungsplans in Beziehung. Darüber hinaus werden städtebauliche Entwicklungen im Burgfeld, im Bereich Brüsseler Allee / Bahnhofplatz, Im Bebericher Grund sowie an der Greefsallee berücksichtigt.

Die einzelnen Verkehrsbelastungen der umliegenden Verkehrsstraßen können der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen werden.

Mittels des Verkehrsberechnungsmodells wurden für den Prognose-Mitfall die Kfz-Verkehrsstärken im Straßennetz berechnet. Die durch das Neubaugebiet hervorgerufene Kfz-Verkehrserzeugung verteilt sich zu 40 % auf die nördliche Süchtelner Straße / Düsseldorfstraße (+230 Kfz/24h), zu 30 % auf die westliche (+180 Kfz/24h) und 20 % auf die östliche Freiheitsstraße (+120 Kfz/24h) und zu knapp 10 % auf den östlichen Teil der Oberrahserstraße (+50 Kfz/24h).

Die Berechnungen zeigen, dass die Verkehrsmengen im Planfall, in den Spitzenstunden an den untersuchten Knotenpunkten weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die Knotenpunkte Süchtelner Straße / Ninive sowie Süchtelner Straße / Zufahrt Gewerbe können „gute“ (QSV B) Verkehrsqualitäten nachgewiesen werden. Der Knotenpunkt Süchtelner Straße / Oberrahserstraße wiederum wird gemäß den Berechnungen mit einer „befriedigenden“ (QSV C) Verkehrsqualität und der Knotenpunkt Freiheitsstraße / Süchtelner Straße mit einer „ausreichenden“ (QSV D) Verkehrsqualität abgewickelt. An allen Knotenpunkten bleibt die Qualitätsstufe des Analysefalls (Bestand) auch im Prognose-Mitfall erhalten.

Die gewerbliche Nutzung löst im Ergebnis kein Erfordernis zu einer Anpassung bzw. Änderung der Süchtelner Straße aus.

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

- Die Kindertagesstätte wird ausschließlich über die bestehenden Straßen Josef-Schürgers-Straße (Verkehrsberuhigter Bereich) und Oberrahserstraße mit Anbindung an die Süchtelner Straße und Sittarder 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 Knotenpunkt 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 sind und der Kfz-Verkehr effektiv auf die maximal erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h reduziert wird.

#### 4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zu sonstigen Nebenanlagen sowie zu grünordnerischen und gestalterischen Bestimmungen. Damit wird für die Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes und eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

##### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel zur Unterbringung gewerblicher Betriebe erfolgt die Festsetzung des Baugebiets als Gewerbegebiet (GE 1.1 bis GE 1.4) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 8 BauNVO.

Derzeit lässt sich in Viersen ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen verzeichnen.

Eine Datenanalyse der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein im Rahmen der IHK-Schriftreihe Ausgabe 167 stellte im Jahr 2018 fest, dass der Kreis Viersen sich im Vergleich zum Land NRW bei Betrachtung der Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten auf einem unterdurchschnittlichen Niveau befindet. Empfohlen wurde innerstädtische oder innenstadtnahe Flächen für dienstleistungs- und kundenorientierte Betriebe zur Verfügung zu stellen. Auch wenn diese Daten sich auf den gesamten Kreis beziehen, sind diese auf die Stadt Viersen übertragbar.

Entsprechend dem in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) sollen die durch Baurecht geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen.

Mit dem Ausschluss der folgend genannten, sonst nach Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet allgemein oder jedenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wird eine tatsächliche gewerbliche Nutzung in Innenstadtnähe sowie insbesondere die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben gestärkt.



Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO), sind nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Wettannahmestellen und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls nicht zulässig.

Ebenso soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen erfolgen. Durch den Ausschluss, kann eine städtebaulich ungewünschte Fehlentwicklung mit Image- und Attraktivitätsverlust verhindert werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die qualitative Entwicklung des neuen Gewerbegebietes, insbesondere in der besonderen Funktion eines Ortseingangs gestärkt sowie eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben sichergestellt werden.

### Einzelhandelsnutzung

Zur Förderung der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und handwerklichen Gewerbes werden Einzelhandelsbetriebe als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) ausgeschlossen.

Wie bereits in Kapitel 2.9 dieser Begründung beschrieben, zeigt das in Aufstellung befindliche Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Viersen auf, dass bis zum Jahr 2040 Gewerbeflächenbedarfe bestehen, die nicht im Bestand gedeckt werden können. Das Gewerbegebiet an der Süchtelner Straße soll daher für die Ansiedlung von „klassischen“ Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und nicht mit der Ansiedlung von Handelsnutzungen konkurrieren.

Zudem werden durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) berücksichtigt, vgl. hierzu Kapitel 2.6 dieser Begründung. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dabei u.a. dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Viersen, im vorliegenden Falle insbesondere dem Hauptzentrum Alt-Viersen und dem Stadtteilzentrum Süchteln. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Viersener Sortimentsliste<sup>4</sup> sollen primär innerhalb der ZVB angesiedelt werden.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit der Betriebstypik eines Discounters mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit (< 800 qm). Dieser Standort nimmt laut Einzelhandelsstrukturkonzept die Funktion eines sogenannten „nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandortes in integrierter Lage“ wahr, d.h. der vorhandene Einzelhandelsbetrieb übernimmt die Funktion eines Nahversorgers für die angrenzende Wohnbevölkerung. Aufgrund des begrenzten Bevölkerungspotentials im Nahbereich (rd. 2.800 Einwohner) deckt der vorhandene Betrieb die Nahversorgung für den umliegenden Einzugsbereich derzeit und auch perspektivisch

<sup>4</sup> Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) vom 15.11.22: „Viersener Sortimentsliste“, S. 241 ff.

bereits ab. Der vorhandene nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandort sollte aus städtebaulicher Sicht über den Bestand hinaus keiner weiteren Einzelhandelsentwicklung (z.B. im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration) zugeführt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten („Fachmärkte“) sollen laut Einzelhandelsstrukturkonzept insbesondere aufgrund ihrer Flächenintensität auf im Konzept ausgewiesene sogenannte Sonderstandorte gelenkt werden.

Das Plangebiet soll daher weder für die Unterbringung von zentren- und nahversorgungsrelevantem, noch für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel entwickelt werden können. Einzelhandelsbetriebe werden im Gewerbegebiet (GE 1.1-1.4) daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan trifft in diesem Zusammenhang eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zulässig, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und in unmittelbar funktionalem, räumlichen, wirtschaftlichem und betriebsstrukturellem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht (sog. Werksverkauf / Annex-Handel).

Die Festsetzungen zum Einzelhandel folgen damit den Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020), das vom Rat der Stadt am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit als Orientierung für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viersen beschlossen worden ist. Entsprechend des Konzeptes sollte Einzelhandel außerhalb der o.g. Bereiche (also außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), den sog. „Ergänzungsstandorten“ und Sonderstandorten) auf ein bestimmtes Maß begrenzt werden und an die Voraussetzung geknüpft sein, dass dieser in Verbindung mit der eigenen Warenherstellung bzw. -verarbeitung des jeweiligen Gewerbebetriebes steht.

Der Bebauungsplan trifft daher die Regelungen, dass Einzelhandelsnutzungen unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Somit wird eine ausreichende Flexibilität für Gewerbetreibende in Bezug auf die ausnahmsweise zulässigen Verkaufsflächen gewahrt und zugleich sichergestellt, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels weniger Raum einnimmt als die konkrete Betriebsfläche eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dass sich eine räumlich und in Baumasse untergeordnete Verkaufsfläche zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichen Gewicht entwickelt, der negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Viersen befürchten ließe.

Damit eine Ausnahme im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO erteilt werden kann, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen vom Antragsteller in geeigneter Art nachzuweisen, dass vom geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Viersen ausgehen.

#### Zulässigkeit von Arten baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen (Störfallbetriebe)

Zur Verhinderung der Ansiedlung von Betrieben, mit Gefahrenpotential schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen nach Seveso III-Richtlinie in unmittelbarem Nebeneinander zu den bestehenden und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen, werden sämtliche Betriebe gem. § 50 BImSchG i.V. mit Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im Plangebiet durch

eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. So sind innerhalb des Gewerbegebietes Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausreichend ist.

Die vorab genannten Einschränkungen begrenzen den Nutzungskatalog des Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO in einem zulässigen Maß. Die Stadt Viersen verfolgt mit dem Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt den Zweck, das produzierende Gewerbe und das Handwerk zu stärken und ergänzende Gewerbegebietsflächen für gezielt diese potentielle Nutzergruppe zu sichern. Dadurch bleibt der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Ziel ist es, eine den örtlichen Verhältnissen insgesamt angemessene Nutzungsstruktur abzugrenzen und damit ein zukunftsfähiges Angebot für Gewerbebetriebe, vorzugsweise aus dem produzierenden, verarbeitenden oder handwerklichen Gewerbe, zu schaffen.

#### Gebietsübergreifende Gliederung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird im Hinblick auf das Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe und Anlagen nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt entsprechend der gutachterlichen Ermittlungen und Ableitungen, die nachfolgend im Kapitel 4.4.6 ausführlich und ergänzend dargestellt werden.

Es war mittels der schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, welche Geräuschemissionen vom Plangebiet ausgehen dürfen, wenn es sich um eine allgemeine gewerbliche Nutzung handelt.

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Kontingentierung der gewerblichen Emissionen durch die Festsetzung unterschiedlicher Lärmkontingente. Hierbei wurde zunächst das Plangebiet in Teilflächen untergliedert und die zulässigen Emissionskontingente „LEK“ gemäß DIN 45691 (2006) für die einzelnen Teilflächen bestimmt.

Die erste Untergliederung des Plangebietes orientiert sich entlang des westlichen Grenzverlaufs der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zweite Untergliederung verläuft mittig des Gewerbegebietes und entspricht den Überlegungen eines möglichen Grenzverlaufs des Nutzungskonzepts (vgl. Kap. 4.2).

Die Stadt Viersen macht von der Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 BauNVO Gebrauch.

Im Plangebiet werden für sämtliche Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt, um den benachbarten Nutzungen zum Plangebiet angemessen Rechnung zu tragen. Dem aus dem Begriff der Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO folgenden Erfordernis, jedenfalls auf einer Teilfläche alle nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen zuzulassen, soll über die Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Rechnung getragen werden. Unkontingentierte Gewerbegebietsflächen befinden sich südwestlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 in dem Teilbereich zwischen Kränkelsweg und Gerberstraße sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 entlang der Straße Hormesfeld. Weitere gewerbliche Ergänzungsgebiete bietet in Viersen-Dülken das im südöstlichen Teil des Stadtgebietes gelegene Gewerbegebiet Mackenstein. Die benannten Gebiete dienen der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Festsetzungen in den Planzeichnungen über die Grundflächenzahl (GRZ) und die (maximal) zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Gewerbegebiet wird eine reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Mit der gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Inanspruchnahme der Flächen im Bereich des Plangebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gut auszunutzen und damit dem Erfordernis einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im planungsrechtlichen Außenbereich bestmöglich entgegen zu wirken. Durch eine GRZ von 0,6 soll zudem eine maßvolle Steuerung und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Dies folgt dem planerischen Gedanken, dass für das Gewerbegebiet aufgrund des unmittelbar angrenzenden Freiraums eine maßvolle verdichtete Bebauung durch Handwerks- und Produktionsbetriebe geplant ist, womit gleichermaßen ein adäquater Anschluss an das vorhandene Mischgebiet (ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0.6) hergestellt werden kann.

##### Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Ziel einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung im Plangebiet wird für das Gewerbegebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan für den oberen Bezugspunkt. Bei der Berechnung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Der untere Bezugspunkt wird gemäß der Bestandsvermessung in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN (170)) angegeben. Entsprechend der getroffenen Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Bestandsgebäude und Bestandstopografie kann mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen der Vermessungsgrundlage eine sachgemäße Beurteilung der Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung entsprochen und zum anderen die Bestandsbebauung im Umfeld berücksichtigt. Das südlich befindliche Einzelhandelsgebäude weist eine maximale Firsthöhe von 50,5 m ü NHN auf und bildet damit einen nachvollziehbaren räumlichen Höhenbezug. Die maximale Gebäudehöhe wird damit auf 50,0 m ü NHN festgesetzt und liegt damit unterhalb der Höhe des Nachbargebäudes.

Das Gelände im Bestand liegt in etwa auf einer Höhe von rund 40,0 m ü NHN. Bei der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 50,0 m ü NHN kann demnach ein Gebäude in einer Höhe von rund 9,0 m, bezogen auf die Höhe der Verkehrsflächen der Süchtelner Straße, hergestellt werden. Hierdurch wird den unterschiedlichen Ansprüchen einer gewerblichen Nutzung, wie z.B. der Realisierung von Hallenbauten oder aber auch von bis zu dreigeschossigen Bürogebäuden, Rechnung getragen.

Die Bestandshöhen der Süchtelner Straße werden im Zuge der konkreten Vorhabenplanung/Bauantragstellungen berücksichtigt. Insbesondere bei der zentral vorgesehenen Zufahrt empfiehlt sich hier eine differenzierte Vorgabe an die künftigen Vorhabenträger zu den Anschlusshöhen.

Die Dachflächen sind ausschließlich als Flachdächer auszubilden. Hierdurch soll der umliegenden südlichen Bebauung entsprochen werden. Es liegt keine allgemein gültige Definition von Flachdächern vor, sodass in diesem Bebauungsplan Flachdächer als Dächer mit einer Dachform von bis zu 10° Dachneigung definiert werden. Mit dieser Festsetzung kann eine wirtschaftliche Kubatur der Gewerbebetriebe und Hallen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Entstehung einer sich einfügenden Dachlandschaft mit möglichst großem Potenzial zur Dachbegrünung und zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorbereitet werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe dürfen durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Treppenaufgänge, sonstige technisch notwendigen Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. Hierdurch wird Bauherren eine ausreichende, städtebauliche vertretbare Flexibilität hinsichtlich der technischen Ausstattung der Gebäude ermöglicht. Zudem dient dies der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (hier insbesondere Solarenergie).

Die technisch notwendigen Aufbauten, hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, müssen auf den Dachflächen jeweils von der Außenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit dem Zurücktreten der Anlagen von der Dachaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der technischen Anlagen im näheren Umfeld der Gebäude verringert, so dass ästhetischen Ansprüchen der Gebäude Rechnung getragen werden können. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie werden hiervon ausgenommen, um eine maximale Ausnutzung der Dachflächen zu ermöglichen.

Durch die Ausnutzung der maximal möglichen baulichen Höhen sowie bei der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere in Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung der umliegenden Nutzungen sowie der gewerblichen Nutzung im Plangebiet, gewährleistet.

#### Bauweise

Für das Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise – im Sinne der Einhaltung einer maximalen Länge der Baukörper von 50,0 m. Die Errichtung von einander angrenzenden Gebäudekörpern ist somit grundsätzlich möglich, sofern die zulässige Gesamtlänge der offenen Bauweise von 50,0 m nicht überschritten wird. Diese Bauweise wurde gewählt, um eine bessere Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung zu erzielen und somit eine maßvolle verdichtete Baustruktur zu ermöglichen.

#### **4.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Das großzügige Baufenster ist jeweils 3,0 m von der nördlichen und östlichen Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 bis M4) sowie der südlichen Plangebietsgrenze abgerückt. Die Position des Baufensters in Bezug zur Süchtelner Straße wurde so gewählt, dass zum einen die Gewerbegebäude im hinteren östlichen Bereich und zum anderen die Stellplätze auf den vorderen, zur Landesstraße liegenden Grundstücksteilen anzuordnen sind. Dieses planerische Ziel orientiert sich an der umliegenden Bebauung und ermöglicht eine offene Blickachse im vorderen Grundstücksbereich ohne bauliche Barrieren im Sinne einer offenen Ortseingangsgestaltung. Zudem sind die Baufenster möglichst großzügig

angeordnet, um eine städtebauliche Flexibilität in der Ausdehnung und Position der Gewerbebauten zu ermöglichen. Diese Flexibilität lässt insbesondere Vorteile bei einer möglichen langfristigen Weitervermarktung der Grundstücke erkennen, da den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Betriebe am Standort Rechnung getragen werden kann.

Zudem werden die im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die in den Geltungsbereich Nr. 141-5 hineinragen, aufgegriffen. Diese finden einen entsprechenden Abschluss im Bebauungsplan Nr. 141-5. Die aus Süden kommende Baugrenze wird an den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5 angeschlossen und nach Osten bzw. Norden hin weitergeführt und an die aus Osten kommende Baugrenze aus dem Bebauungsplan Nr. 141 angeschlossen.

#### **4.4.4 Erschließung und Stellplätze**

##### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende zweispurige Süchtelner Straße (Landesstraße L39). Zur Bündelung der Zu- und Ausfahrtsverkehre sollen die Gewerbegrundstücke über eine gemeinsame verkehrliche Erschließung an die Süchtelner Straße angebunden werden. Durch die Reduzierung auf eine gemeinsame gebündelte Zu- und Ausfahrt, soll der Verkehrssicherheit Rechnung getragen werden, insbesondere in Zusammenhang der unmittelbar beginnenden Ortsein- und -ausfahrt auf der Landesstraße. Um die Zu- und Ausfahrt auf das Gewerbegrundstück möglichst mittig anzuordnen sind mit Ausnahme des zentralen Bereichs entlang der Landesstraße in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Es wurden intern unterschiedliche Erschließungssysteme bzgl. der Anbindung des Gewerbegebietes untersucht und untereinander abgewogen. Aktuell wird durch die verkehrliche Anknüpfung des Plangebietes an die Süchtelner Straße davon ausgegangen, dass ein Eingriff in eine geschützte Allee an der Süchtelner Straße von mindestens zwei Bäumen erforderlich sein wird. Der Ersatz des Eingriffs in die geschützte Allee soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt werden. Dies setzt voraus, dass ein Antrag auf eine Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden muss.

Im Folgenden wird der Prüfungsprozess und die Entscheidung, weshalb die Erschließung des Gewerbegebietes mittig des Plangebietes über die Süchtelner Straße gewählt worden ist, näher dargelegt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung bestanden gewisse Zwangspunkte, die eine mittige Anordnung der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes bedingen.

##### Anbindung Norden:

Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse ermöglichen eine Vernetzung der bestehenden Wegestruktur im Osten hin zur Süchtelner Straße. Über die Fußwegeverbindung entlang der Süchtelner Straße nach Norden kann mit dem bestehenden Trampelpfad nördlich des Baustoffhändlers nach Westen in Richtung des Waldgebietes Hoher Busch bzw. der Siedlung Ninive eine Verknüpfung geschaffen werden. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes sollte durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung mit Fuß- und Radweg, das westliche Waldgebiet Hoher Busch bzw. das Wohngebiet Ninive mit dem östlichen Wohngebiet verknüpft werden und somit eine West-Ost Verbindung schaffen.

Des Weiteren dient die Ortsrandeingrünung dem Zwecke der Abschirmung sowie der städtebaulichen Ordnung hin zur nördlichen landwirtschaftlich geprägten Fläche. Eine Verkehrsabwicklung des Gewerbegebietes und des damit einhergehenden Verkehrsauf-

kommens in unmittelbarer Nähe zum Fuß- und Radweg ist zum einen aufgrund der Eigentumsverhältnisse und zum anderen vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit sowie einer störungsfreien Verkehrsabwicklung nicht zu empfehlen. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar gegenüber des Plangebietes die Ein- und Ausfahrt der Betriebsfläche des hier bestehenden Baustoffhandels, weshalb auch hier hinsichtlich einer sicheren Verkehrsabwicklung eine beidseitige Ein- und Ausfahrtsituation am Ortseingangsbereich der Stadt Viersen verkehrstechnisch ungünstig einzustufen ist.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte wurde eine Anbindung des Plangebietes im Norden nicht weiterverfolgt.

#### Anbindung Süden:

Eine Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes im Süden des Plangebietes ist aufgrund des südlich gelegenen Lebensmittelmarktes sowie des unmittelbar angrenzenden Anlieferungsbereichs aus Gründen einer störungsfreien Verkehrsabwicklung sowie Anlieferung nicht zu empfehlen. Diese Zufahrt dient als Ausfahrt des Einzelhandelsbetriebes und ist auch Bestandteil einer Lkw-Anlieferungsschleife. Eine gleichzeitige Zufahrt ist aufgrund fehlender Nutzungsrechte nicht realisierbar. Zudem befinden sich an der Süchtelner Straße auf dieser Höhe auch zwei geschützte Alleebäume, die durch die Planung einer Ein- und Ausfahrt ebenso betroffen wären.

Aufgrund von erheblichen Bedenken bei der Verkehrssicherheit sowie der störungsfreien Anlieferung des südlich gelegenen Lebensmittelmarktes wurde eine Erschließung über den Süden nicht weiterverfolgt.

#### Anbindung Osten

Trotz des Potentials durch die im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, ist eine Anbindung über die Josef-Schürgers-Straße (verkehrsberuhigter Bereich, Sackgasse mit weiterer Kindertagesstätte und Flüchtlingsunterkunft) bzw. Oberrahserstraße (Tempo-30-Zone, Kindertagesstätte) aufgrund der Ausprägung der Straßengestaltung und der angrenzenden Wohnnutzung nicht dafür ausgelegt, zusätzliche Verkehre aus einer gewerblichen Nutzung aufnehmen zu können. Die Josef-Schürgers-Straße ist zudem als innere Wohnstraße mit entsprechenden Verkehren definiert. Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes eine fünfzügige Kindertagesstätte sowie eine bestehende Wohnbebauung. Die Inbezugnahme der östlichen Flächen mit einem entsprechenden Erschließungsumgriff würde einen noch größeren Eingriff in die Ackerflächen und einer damit verbundenen Versiegelung bedingen.

Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen wurde eine Erschließung im Osten ausgeschlossen.

#### Anbindung Westen

Der Anschluss des Gewerbegebietes an die Süchtelner Straße soll nach Vorgabe des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW durch eine gemeinsame, mittige verkehrliche Erschließung der potenziellen gewerblichen Nutzungen erfolgen. Die geringe Größe des Plangebietes würde sich zudem bei einer nicht mittig angeordneten Zufahrt durch zusätzliche Erschließungsflächen reduzieren. Nördlich der Siedlung Ninive wird im Kontext einer vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung eine neue verkehrliche Anbindung an die Süchtelner Straße gegenüber dem Gewerbegebiet erforderlich sein. Da eine Dimensionierung der Straße erst mit Konkretisierung der Planungen der Wohnsiedlung festgelegt werden kann, aber im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren die Ein- und Ausfahrt Situationen der Betriebsfläche des hier bestehenden Baustoffhandels, des Lebensmittelmarktes sowie der Querungsmöglichkeit des Fuß- und Radweges hinsichtlich einer störungsfreien Verkehrsabwicklung nicht eingeschränkt werden soll, empfiehlt sich eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im mittigen Bereich des Gewerbegebietes. Damit wird die Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer/innen auf der Süchtelner Straße erhöht

und auch die Nutzbarkeit auf dem Grundstück verbessert (geringere Verkehrsfläche erforderlich). Eine Verschiebung nach Süden ist nicht möglich, da dann der Fahrbahnteiler in der Süchtelner Straße, der die Ortseingangssituation verdeutlicht, für ausfahrende Fahrzeuge im Weg wäre. Dieser kann aber aus Platzgründen (vorhandener Fahrbahnraum) nicht verschoben werden. Aufgrund der Nähe zu der Einfahrt des Baustoffhändlers und der dadurch entstehenden Komplexität in Verbindung mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und des Flächenverbrauchs auf den Grundstücken für erforderliche Zufahrten ist auf eine Verlegung in den nördlichen Bereich zu verzichten. Eine erste Sichtweitenprüfung ergibt zudem, dass – auch wenn die Einfahrt nach Norden oder Süden verschoben werden sollte – die erforderliche Sicht auf den einseitig geführten Zweirichtungsradweg sowie auf die Fahrbahn nicht eingehalten werden kann, ohne dass Bäume / Gehölze diese Sicht behindern und somit entfernt werden müssten.

Der Vorschlag zur Nutzung eines Teilstücks des Flurstücks 1996 zur Erschließung des Gewerbegebietes wurde geprüft. Das Flurstück 1996 ist nicht im Besitz der Investorin, so dass neben öffentlich-rechtlichen Regelungen auch privatrechtliche Regelungen zur Einräumung von Nutzungsrechten zu treffen wären. Die Fläche dient lediglich als Zufahrt des Einzelhandelsbetriebes und ist Bestandteil einer LKW-Anlieferungsschleife. Eine gleichzeitige Zufahrt des Gewerbegebietes ist hier nicht sinnvoll realisierbar.

Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen wurde als einzig sinnvolle Alternative die Erschließung des Plangebietes über einen mittigen Verkehrsanschluss an die Süchtelner Straße priorisiert.

Der hiermit verbundene Eingriff in eine Allee kann sinnvollerweise durch die Schließung einzelner Baumlücken im Verlauf der Süchtelner Straße sowie einer Ergänzung von Baumpflanzungen in der nördlich beabsichtigten öffentlichen Grünfläche im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden.

### Stellplätze

Stellplätze sind – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – ausschließlich als offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage oder eine solarthermischen Anlage zur Energiegewinnen ausgestattet sind, zulässig. Die Flexibilität in der Stellplatzpositionierung ermöglicht auch hier langfristig unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Um der Regelung des § 8 Abs. 2 BauO NRW Rechnung zu tragen, ist die Überdachung der Stellplätze mit Carports zulässig, sofern diese mit einer Photovoltaikanlage oder einer solarthermischen Anlage zur Energiegewinnung ausgestattet sind. Eine vollständige Überdeckung mit Carports ist nicht vorgesehen. Denn die grüne Gestaltung der Stellplatzflächen und die Pflanzung von Bäumen sind wesentliche Planungsziele des Gewerbegebietes.

Garagen hingegen sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig. Die Festsetzung soll im geplanten Gewerbegebiet ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild in Hinblick auf den ruhenden Verkehr am Ortseingang gewährleisten. Zudem entspricht die Errichtung von Garagen nicht dem Ziel eines durchgrünten Erscheinungsbildes, welches mit der Festsetzung zur Anpflanzung je eines Baumes je angefangene 5 Stellplätze einhergeht. Regelungen zu Tiefgaragen werden nicht getroffen, da bei dem vorgesehenen Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Größe und Ortsrandlage kein Bedarf an Tiefgaragen für Gewerbeflächen in Viersen gesehen wird.

#### **4.4.5 Nebenanlagen**

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies betrifft die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie



zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie beispielsweise auch fernmeldetechnische Nebenanlagen. Hierdurch sollen, analog zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die Nebenanlagen eher im hinteren östlichen Bereich angeordnet werden. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel einer offenen Blickachse im vorderen Grundstücksbereich ohne bauliche Barrieren. Hiervon ausgenommen sind Anlagen und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie Fahrradabstellplätze, um einer Realisierung von Anlagen und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Gewerbegebiet sowie Fahrradabstellplätzen die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

#### 4.4.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung möglicher Immissionswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> zum vorliegenden Bebauungsplan 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 im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegeben. 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) nachts sowie für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte stellen keine absolute Obergrenze dar, sondern unterliegen der Abwägung. 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 für den 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

---

<sup>5</sup> Brilon Bondzio Weiser GmbH – Schalltechnische Untersuchung des Gewerbegebiets Süchtelner Straße / Oberrahser in Viersen, 07.03.2023.

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) nachts sowie für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

#### Verkehrslärm im Plangebiet (Straße und Schiene)

Für den Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die ergebende Schalleinwirkung auf das geplante Gewerbegebiet sowie auf die umliegenden Mischgebiete bzw. Allgemeinen Wohngebiete untersucht und anlehnend an den Ergebnissen die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Die Angaben zu den Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Untersuchungsbereich wurden aus der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen. Verkehrsdaten auf den Streckengleisen südlich des Geltungsbereichs wurden von der Deutschen Bahn zum Prognosehorizont 2030 zur Verfügung gestellt. Im Anschluss wurde die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bewertet.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum lediglich durch den Verkehrslärm der Süchtelner Straße an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs erreicht. In diesem Bereich befindet sich lediglich die Maßnahmenfläche M4 sowie keine überbaubaren Grundstücksflächen. Im überwiegenden Plangebiet werden die Orientierungswerte sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum für Gewerbegebiete deutlich unterschritten.

#### Verkehrslärm - Fernwirkung (Straße und Schiene)

An den meisten Gebäuden entlang der untersuchten Straßen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Analysefall überschritten. Am Haus Süchtelner Straße 103 (Immissionsort 5) wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts errechnet. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird demnach an diesem Immissionsort um bis zu 14 dB(A) tags und nachts überschritten.

Durch die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Umfeld des Plangebietes steigen die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall im Vergleich zum Analysefall um höchstens 0,1 dB(A) tags und nachts. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei der Umsetzung der Planung steigen die Beurteilungspegel der untersuchten Straßen um höchstens 0,3 dB(A) im Tageszeitraum und um höchstens 0,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Da das menschliche Gehör Veränderungen von Schalldruckpegeln in aller Regel erst ab 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahrnimmt, ist somit durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall eine Veränderung der Lärmbelastung nicht wahrnehmbar. Zudem wird die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Prognose-Planfall nicht erreicht, weshalb städtebauliche Missstände ausgeschlossen werden können. Der Lärmaktionsplan der Stadt Viersen aus dem Jahr 2018 empfiehlt auf dem Abschnitt der Süchtelner Straße zwischen Freiheitsstraße und Oberrahserstraße Lärmschutzmaßnahmen, um die hohen Lärmbelastungen

in diesem Untersuchungsbereich zu reduzieren. Auf dem Teilstück wird eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h vorgeschlagen. Diese Maßnahme würde zu einer Minderung der Verkehrsgeräusche um ca. 3,3 dB(A) führen. Eine weitere Maßnahme des Lärmaktionsplanes ist der Einbau von lärmoptimiertem Asphalt. Eine Umsetzung dieser Maßnahme würde zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Umfeld der Süchtelner Straße führen. Gegenüber dem angesetzten Asphaltbeton geht die Einschätzung der schalltechnischen Untersuchung von einer Minderung von ca. 0,5 dB(A) aus. Durch die Berücksichtigung der vom Lärmaktionsplan empfohlenen Maßnahmen ist die zu erwartende Veränderung der Verkehrslärmbelastung als unkritisch zu betrachten.

**Baulicher Schallschutz im Plangebiet**

Um unzumutbare Belästigungen in Aufenthaltsräumen innerhalb der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, ist ausreichender Schallschutz nachzuweisen. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Im Rahmen des Schallschutznachweises nach DIN 4109 ist das erforderliche Maß an Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu ermitteln und so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Dieses wird abhängig von dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt, der je nach Geräuschart aus dem Beurteilungspegel bestimmt wird. Wenn die Gesamtbelastung aus Geräuschbeiträgen mehrerer Quellen resultiert, sind die einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel logarithmisch zu addieren. Dies soll nach DIN 4109 (2018-01) auch für verschiedenartige Geräuschquellen erfolgen.

Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

**Tabelle 2: Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01**

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	für Büroräume und ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Im Plangebiet ergibt sich bei freier Schallausbreitung ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A), bzw. 60 dB(A). Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen liegen bei  $R'_{w,ges} = 26$  dB, bzw. 25 dB(A). Für Bauschalldämm-Maße von bis zu 30 dB sind gemäß DIN 18005 bei Einhaltung der Orientierungswerte keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Dies entspricht bei der Raumart „Büroräume“ einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB. Moderne Bauweisen, die den Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen, erfüllen automatisch diese Mindestanforderungen an den Schallschutz. Innerhalb der Baugrenzen können bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden. Für diese Vollgeschosse werden

die maßgeblichen Außenlärmpegel errechnet. Es zeigt sich, dass ein maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Somit müssen die Außenbauteile der Gebäude im Geltungsbereich ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen. Besondere Festsetzungen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich. Da planungsrechtlich auch mögliche Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden, sind keine weiteren Festsetzungen zum Bau-Schalldämm-Maß für eine Wohnnutzung gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (2018-01) zu treffen.

#### Schutz des Plangebietes gegen Gewerbelärm der umliegenden Betriebe

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete im Bereich der Bau-fenster eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes gegen Gewerbelärm der umliegenden Betriebe ist nicht erforderlich.

#### Kontingentierung der Geräuschemission im Gewerbegebiet nach DIN 45691

Es ist mittels der schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, welche Geräuschemissionen vom Plangebiet ausgehen dürfen, wenn es sich um eine allgemeine gewerbliche Nutzung handelt. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Kontingentierung der gewerblichen Emissionen durch die Festsetzung unterschiedlicher Lärmkontingente. Hierbei wird das Plangebiet in Teilflächen unterteilt und die zulässigen Emissionskontingente „LEK“ gemäß DIN 45691 (2006) für die einzelnen Teilflächen bestimmt. Diesen Teilflächen wird eine Flächenschallquelle zugeordnet. Daher ist eine Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen sinnvoll bzw. erforderlich (gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Da im Stadtgebiet der Stadt Viersen unkontingentierte Gewerbeflächen festgesetzt sind, wählt die Stadt Viersen die Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, und es kann eine Kontingentierung der gewerblichen Emissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen. Unkontingentierte gewerbliche Bauflächen befinden sich südwestlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 in dem Teilbereich zwischen Kränkelsweg und Gerbersstraße sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 entlang der Straße Hormesfeld. Weitere gewerbliche Ergänzungsgebiete bietet in Viersen-Dülken das im südöstlichen Teil des Stadtgebietes gelegene Gewerbegebiet Mackenstein. Die Lage des Gewerbegebietes ermöglicht Gewerbetreibenden auch hier eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung abseits von sensiblen wohnbaulichen Nutzungen.

Für die Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen sind die Immissionsorte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen maßgebend. Es wurden insgesamt sechs Immissionsorte an umliegenden Gebäuden modelliert, die für die Lärmbelastung repräsentativ sind. Die ermittelten Geräuschemissionen auf den einzelnen Teilflächen sind ohne Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten zu bestimmen. Das Berechnungsmodell für die Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691, wobei die DIN 45691 auf den Vorgaben der TA Lärm beruht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei konkreter Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nachzuweisen, dass die Kontingente eingehalten und demnach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt lediglich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung.

Im Sinne der TA Lärm geht eine Vorbelastung von dem Lebensmittel-Discountmarkt auf dem südlichen Nachbargrundstück und von dem Baustoffhandel westlich der Süchtelner Straße aus. Da keine konkreten Vorbelastungsansätze vorliegen, wird eine pauschale

Vorgehensweise gewählt. Die TA-Lärm lässt unter Ziffer 3.2.1 eine Differenz von 6 dB(A) einer neuen Anlage zu einer vorhandenen Vorbelastung zu, die zu einer Erhöhung des Gesamtpegels um maximal 1 dB(A) führt. Für die Kontingentierung bedeutet dies, dass der Planwert ausgehend vom Immissionsrichtwert an den Immissionsorten pauschal um 6 dB(A) reduziert wird. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Gesamtimmission aus Vorbelastung und dem neuen Gewerbegebiet den jeweiligen Immissionsrichtwert nicht mehr als 1 dB(A) überschreitet.

Für die Beurteilungspegel der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sind insbesondere folgende Immissionsorte maßgeblich: Düsseldorfer Straße 113 (Vierkanthof etwa 100 m nördlich des Plangebietes), Josef-Schürgers-Straße 9 (Mehrfamilienhäuser im Süd-Osten), Süchtelner Straße 176 (nördlichstes Wohnhaus an der Süchtelner Straße), Otto-Brües-Straße 19 (östlich gelegene Wohnsiedlung), sowie zwei Immissionsorte am Kindergarten (östlich der geplanten Gewerbefläche). Zur Ermittlung der Schutzbedarfe der einzelnen Nutzungen werden den benannten Immissionsorten Baugebietskategorien entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet. Die Düsseldorfer Straße 113 liegt im Außenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Anhand der Nutzung im Bestand zu Wohnzwecken mit gewerblich nutzbarem Innenhof lässt sich der Standort zur Immissionsbetrachtung gemäß TA Lärm als Mischgebiet (MI) einstufen. Für die Wohnnutzung der Josef-Schürgers-Straße 9 ist ein Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzt. Die Süchtelner Straße 176, ebenfalls nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bildet den Abschluss einer Reihe straßenbegleitender Wohnhäuser und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnnutzung wird weiter südlich über die reine Wohnnutzung hinaus durch eine Schank- und Speisewirtschaft ergänzt. Der Standort wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt. Die Wohnnutzungen der Otto-Brües-Straße 19 liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 und sind als reines Wohngebiet festgesetzt. Der Kindergarten liegt laut Bebauungsplan Nr. 141 in einem Mischgebiet (MI).

Für die gutachterliche Berechnung der maximal zulässigen Pegel für die geplante gewerbliche Nutzung wurden die oben genannten Immissionsorte und deren Schutzbedürfnis berücksichtigt. Die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes wurden auf die bestehenden Immissionsorte mit Hilfe der Festsetzung der Geräuschkontingentierung begrenzt.

Bei der Ableitung der Kontingente wurde das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in vier Teilflächen untergliedert. Die erste Untergliederung des Plangebietes orientiert sich entlang des westlichen Grenzverlaufs der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zweite Untergliederung verläuft mittig des Gewerbegebietes und entspricht den Überlegungen eines möglichen Grenzverlaufs des Nutzungskonzepts (vgl. Kap. 4.2).

Von diesen Flächen aus wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 so bestimmt, dass die Flächen mit möglichst hohen Kontingenten belegt werden können. Demnach sind in den Teilflächen der Gewerbegebiete (GE 1.1 – GE 1.4) Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle ermittelten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten:

**Tabelle 3: Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)**

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$ in dB(A)	$L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)
GE 1.1	62	47
GE 1.2	58	43
GE 1.3	58	43

GE 1.4	57	42
--------	----	----

Zudem wurden Zusatzkontingente ermittelt, um die das Emissionskontingent für Immissionsorte in den ermittelten Richtungssektoren erhöht werden darf. Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt (RW = 32317300,0, HW = 5682985,0 im Koordinatensystem ETRS89 / UTM 32) sind folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, ZUS}$  für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt:

**Tabelle 4: Zusatzkontingente  $L_{EK, ZUS}$  nach DIN 45691, tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)**

Richtungs- sektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW 32317300,0 HW 568295,0 (UTM Koordinatensystem)		$L_{EK, zus, tags}$  dB(A)	$L_{EK, zus, nachts}$  dB(A)
	Anfang	Ende		
A	25°	84°	0	0
B	84°	112°	2	2
C	112°	185°	8	8
D	185°	220°	0	0
E	220°	25°	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, ZUS}$  ersetzt werden.

#### 4.4.7 Grünfläche und grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und den grünordnerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet werden planungsrechtliche Vorgaben für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen formuliert, sodass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, einem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Förderung des Klimaschutzes Rechnung getragen werden kann. Die öffentliche Grünfläche und die grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die städtebauliche Umgebung im Übergang zum Landschaftsraum werden auch vor dem Hintergrund des ökologischen Ausgleichs im Plangebiet verortet und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Verkleinerung der gewerblich nutzbaren Fläche zum Zwecke einer kompletten Eingriffskompensation im Plangebiet wird im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung des Gebietes nicht verfolgt. Es erfolgt somit eine externe Restkompensation der übrigen 7.101 Punkte entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages<sup>6</sup>.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

<sup>6</sup> ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ Stadt Viersen, Mai 2023

### Öffentliche Grünfläche

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung mit Fuß- und Radweg festgesetzt, 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. Bei der bezeichneten Fläche handelt es sich um die Maßnahmenfläche M4. Mit der Einplanung der Wegeverbindung soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans einer Entstehung und Beibehaltung informeller Fußwege und damit möglicherweise auch dem unerlaubten Betreten privater Grundstücksflächen zukünftig entgegnet und die fußläufige Wegeverbindung über den Bereich des Plangebiets hinweg gesichert werden. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der damit einhergehenden Begrünung der nach Herstellung des Fuß- und Radweges verbleibenden Flächen werden zudem weitere positive, ortsbildrelevante sowie klimatische Effekte, wie z.B. eine räumliche Wirkung der Begrünung sowie eine geringere Aufheizung und Wärmeabstrahlung, im Vergleich zu einer Vollversiegelung, erzielt. Durch eine möglichst teildurchlässige oder wasserdurchlässige Beschaffenheit und Gestaltung des Fuß- und Radwegs können zum einen diese Effekte unterstützt sowie im Übrigen der Charakter einer Grünfläche gewahrt werden. Die Wegeverbindung liegt am nördlichen Rand des Plangebietes, da hier zum Teil bereits eine städtische Fläche (Flurstück 1938, Flur 85) vorliegt, welche das Plangebiet mit der im Osten liegenden Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche verbindet. So bietet die im Anschluss an das bestehende Flurstück erweiterte Grünfläche das Potenzial zur Errichtung einer vernetzenden Wegeverbindung, ohne dass weitere Grundstücksankäufe erforderlich werden.

Die Lage der künftigen Kindertagesstätte verhindert zudem eine Anordnung der Wegeverbindung im Süden des Plangebietes, da ein Durchstoß an die östliche, bestehende Grünfläche mit Wegeverbindung damit nicht mehr möglich ist. Durch die Festsetzung der Wegeverbindung im Geltungsbereich wird langfristig eine Anbindung des Weges an die Süchtelner Straße gesichert. Die außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende städtische Fläche (Flurstück 1938, Flur 85) wird als Weg hergestellt und knüpft künftig an den bestehenden Weg im Osten an. Eine planungsrechtliche Sicherung der östlich gelegenen Grundstücksflächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse zur Umsetzung nicht erforderlich.

Eine Querungshilfe auf Höhe des neuen Fuß- und Radweges ist nicht weiter Bestandteil dieses Verfahrens, sondern wird erst im Kontext der wohnbaulichen Entwicklung nördlich der Siedlung Ninive planerisch aufgegriffen. Mit der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung nördlich der Siedlung Ninive wird gegenüber dem Gewerbegebiet ggf. eine neue verkehrliche Anbindung an die Süchtelner Straße vorgesehen. Die Dimensionierung der Straße wird erst mit Konkretisierung der Planungen der Wohnsiedlung festgelegt.

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit (eine große Straßenbaumaßnahme, anstelle von zwei nachgelagerten Maßnahmen) soll die Herstellung der Querungshilfe im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung erfolgen. Zudem ist absehbar, dass erst mit der neuen Straße und wohnbaulichen Entwicklung nördlich der Siedlung Ninive eine entsprechende Frequentierung der Querungshilfe erfolgen wird.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet ist bei Errichtung von Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein Wurzelbereich von 12 m<sup>3</sup> einzuplanen. Zudem sind die Baumscheiben gegen Überfahren zu schützen.

So kann sichergestellt werden, dass mit der Umsetzung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze die klimatisch-ökologischen Auswirkungen, wie z.B. Bildung von Hitze-Inseln aufgrund einer erhöhten Versiegelung, ortsnahe vermindert werden. Die Festsetzungen werden auch aufgenommen, um eine Begrünung und damit Gestaltung der für den ruhenden Verkehr vorgesehenen, oberirdischen Flächen zu gewährleisten.

### Dachbegrünung

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse wird zur Reduzierung von Niederschlagsansammlungen sowie zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser eine ortsnahe Verdunstung auf den Dachflächen verfolgt. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nutzbare Dachflächen, die nicht mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie versehen werden, extensiv unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Eine Mächtigkeit der Substratschicht von mindestens 10 cm hat im Vergleich zu einer geringeren Mächtigkeit der Substratschicht positivere Effekte insbesondere auf die Regenwasserrückhaltung, die Umgebungskühlung, Umgebungslärminderung und Reduktion der Luftbelastung. Als nutzbare Dachflächen gelten Dachflächen, die nicht durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln etc. genutzt werden.

Damit wird u.a. ein positiver Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet erbracht, da die Aufheizung der Dachflächen sowie folglich die Wärmeabstrahlung reduziert werden können und indem dort kühlere und feuchtere Luft entstehen kann.

Eine Pflicht zur Begrünung entsteht folglich nicht für die sogenannte Solarmindestfläche (Dachflächen, die mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie versehen sind), jedoch können auch diese Flächen mit einer Dachbegrünung versehen werden. Die Kombination dieser Anlagen mit einer Begrünung kann grundsätzlich zur Kühlung der Solaranlagen beitragen und damit deren Leistungsfähigkeit unterstützen.

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

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist ein Pflanzstreifen als Hecke gemäß Pflanzliste 2 -Sträucher- mit einer Mindesthöhe von 2,0 m anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Festsetzung dient der Abschirmung der östlichen und gemäß vorgesehener Adressbildung zur Süchtelner Straße zukünftig rückwärtigen Flächen der gewerblichen Nutzung hin zur Kindertagesstätte sowie den landwirtschaftlichen Flächen. Mit den Festsetzungen zugunsten von Gehölzen gemäß aufgestellter Pflanzvorschlagsliste kann auch ein möglicher Verlust von Habitatstrukturen durch die bauliche Nutzung der übrigen Gewerbeflächen abgemildert und ein positiver Beitrag zur Luftqualität geleistet werden.

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Maßnahmenfläche ist ein Pflanzstreifen mit Boden-deckerpflanzen anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Festsetzung steigert die Attraktivität des öffentlichen Raums und trennt die im Westen des Gewerbegebietes vorgesehenen Stellplatzreihen optisch vom öffentlichen Verkehrsraum an der Süchtelner Straße. Darüber hinaus wird die geschützte Baumreihe, welche sich vorgelagert auf öffentlichem Grundstück befindet, durch den Beibehalt einer angrenzenden privaten Grünfläche bestmöglich gesichert und die Pflege erleichtert.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für die notwendige Erschließung (z.B. Zufahrten, Zuwege). Die Anbindung der Gewerbeflächen an die Süchtelner Straße ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und ist somit auf ein maximal mögliches Maß begrenzt. Damit kann der überwiegende



Anteil der Fläche für die Begrünung gesichert werden. Diese Festsetzung stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB ebenfalls eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar und bildet somit einen wichtigen Beitrag des ökologischen Ausgleichs. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu schaffen und die Bedeutung dieser Vorzone des Gewerbegebietes für das Ortsbild zu würdigen und auch zukünftig zu wahren, werden an der Süchtelner Straße Maßnahmenflächen festgesetzt. Hierdurch ist zum einen die Sichtbarkeit und Adressbildung des Gewerbegebietes berücksichtigt und zum anderen erfolgt ein gut einsehbarer und damit übersichtlicher Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ist ein Pflanzstreifen mit mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste1 -Bäume- anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch diese Festsetzung werden die künftigen Gewerbebauten bei Einfahrt in den Ort optisch in Teilen verdeckt und treten damit in den Hintergrund, so dass bei Einfahrt in den Ort eine grüne Wirkung erzielt wird. Gleichzeitig wird die öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg am Ortsrand durch eine Bepflanzung von Bäumen, auch wenn diese benachbart auf privater Fläche liegen, optisch aufgewertet.

Die Flächen im Plangebiet, die nicht von Gebäuden, erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Hof und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzungen haben das Ziel, ein durchgrüntes, ansprechendes Gewerbegebiet zu realisieren und zudem angesichts des möglichen Versiegelungsgrades im Plangebiet eine Verbesserung des Mikroklimas herbeizuführen.

#### **4.4.8 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind jeweils zu mindestens 30 % der Gesamtdachfläche mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu versehen. Die Festsetzung von mindestens 30% berücksichtigt, dass ggf. nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Hierzu zählen insbesondere nicht nutzbare Dachflächen, die z.B. durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln etc. genutzt werden oder durch diese verschattet werden.

Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen) unterhalb von 50 m<sup>2</sup> werden von der Verpflichtung zur Errichtung ausgenommen, um eine flexible Errichtung dieser kleineren Nebenanlagen nach Bedarf der Betriebe zu ermöglichen.

Die Festsetzungen schreiben mit Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren die Errichtung ortsfester technischer Anlagen vor. Ziel ist eine ortsnahe Gewinnung von Energie bzw. Wärme zur direkten Einspeisung in das Gebiet im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung. Durch die geförderte Verwendung alternativer Energien im Gegensatz zu fossilen Energieträgern soll das Gewerbegebiet einen Beitrag zum Klimaschutz im Sinne einer Reduzierung von Treibhausgasemissionen leisten. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Dies trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt worden, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Diese Solarfestsetzungen dienen gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan kann lediglich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie in Bezug auf die Bodennutzung im Gewerbegebiet festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen zu Art und Weise des Betriebs der Anlagen (Eigenversorgung, Direktversorgung oder Einspeisung in die öffentliche

Versorgung sowie eine Kombination dieser Optionen) stehen den zukünftigen Eigentümern und Nutzern im Plangebiet offen. Zu den Rechten und Pflichten in Verbindung mit der Solarnutzung sind die jeweils geltenden Vorschriften (z.B.: Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG oder Gebäudeenergiegesetz - GEG) zu beachten.

#### **4.4.9 Bodeneingriffe**

Da ein Zusammenhang der zwischen den archäologischen Funden und den bisher dokumentierten Gräben und der Landwehr nicht mit Sicherheit verneint werden können, ist eine archäologische Begleitung ausgehend von den bekannten Befunden durchzuführen (vgl. Kap. 3.5). Daher wurden in der Planzeichnung zwei archäologische Konfliktbereiche aufgenommen, aus denen die bekannten Befunde bisher hervorgegangen sind. Der südliche Konfliktbereich überlagert auch die Straßenverkehrsfläche der Süchtelner Straße und wird im Falle von Straßenausbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Zudem wird festgesetzt, dass eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche in den gekennzeichneten archäologischen Konfliktbereichen die über den Humusabtrag hinausgeht, gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, sofern die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der hier im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung ermittelten archäologischen Bodendenkmäler nach Maßgabe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 DSchG NW sichergestellt wird. Diese Festsetzung stellt sicher, dass eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche in den gekennzeichneten archäologischen Konfliktbereichen, die über den Humusabtrag hinausgeht, nur in Verbindung mit der Gewährleistung des Bodendenkmalschutzes und einer entsprechenden Dokumentierung der potentiellen Befunde einhergeht. Bei dem nördlichen archäologischen Konfliktbereich wird dabei vorausgesetzt, dass es sich um die Reste einer spätmittelalterlichen Landwehr mit beiderseitig vorgelagerten Gräben handelt. Sollte dies nicht bestätigt werden, erübrigen sich hier weitere auf diese Prognose bezogene archäologische Untersuchungen. Die Ergebnisse aus der archäologischen Prospektion sind in nachfolgenden Genehmigungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die Folgenutzung wird durch die im Plan festgesetzten Baugebiete in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und damit vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen bestimmt.

#### **4.4.10 Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

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 Entsorgung der im Plangebiet anfallenden, gewerblichen Abfälle erfolgt 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 DN 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 ursprüngliche Plangebiet mit einer 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 DN 600 in der Süchtelner Straße durch eine Kanalbaumaßnahme zu verlängern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung<sup>7</sup> durchgeführt sowie die 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 Besucherverkehr für diese Beurteilung erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der künftigen Gewerbebetriebe ist zu prüfen, inwieweit entsprechende Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu errichten sind. Wasserrechtliche Zulassungen sind vor Einbau erforderlich und vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Folgende Hinweise sind zur Bauausführung bei Rigolenanlagen sowie Muldenanlagen zu berücksichtigen, um eine Versickerung auf dem Plangebiet zu ermöglichen:

#### Rigolenanlagen:

Die Sohlen von Rigolenanlagen müssen in ausreichendem Maße innerhalb der gut durchlässigen nicht bindigen Sande und Kiese liegen. Von einer Versickerung innerhalb der überlagernden bindigen Deckschichten wird abgeraten.

Die Anlage ist gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 zu bemessen und zu planen.

---

<sup>7</sup> F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH – Hydrogeologisches Gutachten, 25.01.2022

### Muldenanlagen:

Sofern flache Sickermulden zur Ausführung kommen, ist der Bereich der bindigen Deckschicht bis zum unterlagernden Sand/Kies durch ein gut durchlässiges ( $k_f > 1,0 \times 10^{-5}$  m/s) und chemisch neutrales (Z0 gem. LAGA 2004 – Sand) Material auszutauschen.

Für die hydraulische Berechnung von Muldenanlagen ist der Durchlässigkeitsbeiwert der belebten Bodenzone / Oberboden mit einheitlich  $k_f$  Mulden =  $1,0 \times 10^{-5}$  [m/s] anzusetzen.

Der maßgebende  $k_f$ -Wert des Oberbodens ist bei Einbau mittels Probefelder / Doppelringinfiltrationsmessungen nachzuweisen; ggf. kann die Durchlässigkeit des Oberbodens durch Untermischung von Sand verändert und angepasst werden.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten für die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage der hydrogeologischen Untersuchung gegeben. Die entsprechende Sicherung der maximal zulässigen Versickerungsflächen wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages aufgenommen.

### 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 geprüft und im Rahmen einer Stellungnahme<sup>8</sup> 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 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 ordnungsgemäßen 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. Eine Prüfung zur möglichen Herstellung einer muldenförmigen Ausbildung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfolgen.

---

<sup>8</sup> Leinfelder Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in Viersen – Stellungnahme Starkregenbetrachtung, 04.05.2022

Unter Berücksichtigung von planerischen, technischen sowie baulichen Schutzmaßnahmen können eine Starkregengefährdung minimiert und die Anforderungen an den Überflutungsschutz erfüllt werden.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Der Umgang mit Werbeanlagen, die Gestaltung der Dachform sowie der Fassade und der Umgang mit Einfriedungen soll in Anbetracht der Ortseingangssituation und der damit verbundenen besonderen städtebaulichen Bedeutung reglementiert werden. Demnach sollen zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese sollen sicherstellen, dass die Eigenheiten und das Erscheinungsbild des Standortes und gleichzeitig Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Diese Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Sicherstellung und Umsetzung eines qualitativen Gewerbegebietes reduziert, damit Bauwillige einen angemessenen Gestaltungsfreiraum bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten haben. Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind für künftige Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder Nachteilen verbunden. Im Gegenteil erhöhen diese Festsetzungen die Gebäudequalität und das Einfügen der Gebäude in das städtebauliche Umfeld.

##### Dachform

In dem Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer von 0° - 10° Grad zulässig. Hierdurch soll der üblichen Dachgestaltung von Gewerbebauten mit möglichst großem Potenzial zur Dachbegrünung und zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie Rechnung getragen werden. Die Festsetzung der Dachneigung für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer erfolgt zur Bestimmung des Flachdachbegriffs und zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Planer und die Bauaufsicht. Dies erfolgt, da die derzeitige Rechtsprechung keinen einheitlichen Hinweis zur Bestimmung der Dachform „Flachdach“ in Verbindung mit der Dachneigung vorgibt.

##### Werbeanlagen

Um die Adressbildung des geplanten Gewerbegebietes im Gegenüber mit den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Kindertagesstätte, landwirtschaftliche Flächen) angemessen zu steuern und ein ansprechendes städtebauliches Quartiers- und Straßenbild zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich der Standorte, Art und Form eingeschränkt. Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden nur bis zur jeweiligen Gebäudehöhe (Attikahöhe) zulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf höchstens 4,5 m und die Höhe der Werbeanlagen höchstens 5,0 m einnehmen. An oder auf Dächern bzw. Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen an der Außenwandfläche der Gebäudefassade, die zur Maßnahmenfläche M1, M3 und M4 ausgerichtet sind, unzulässig. Hierdurch soll gesichert werden, dass sich zum einen die Werbung zur Verkehrsfläche orientiert und zum anderen Werbeanlagen der Gewerbebetriebe nicht in Richtung der Kindertagesstätte sowie Wohnnutzung zeigen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Werbefahnen, Werbetafeln und Werbemasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem sind innerhalb eines Abstandes von 10 m von der Verkehrsfläche der Süchtelner Straße maximal nur zwei freistehende Werbeanlagen als Werbefahnen, Werbetafeln und Werbemasten je Betrieb

zulässig. Zur Förderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass Werbetafeln nicht als geschlossene Anlage hergestellt werden. Zudem sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie auch wegen ihres Umfangs nicht als störend wahrgenommen werden.

Durch die Verhinderung von bodentiefen flächigen Werbeanlagen (z.B. Pylone und Steilen) wird eine Blickdurchlässigkeit im Areal ermöglicht, welche zu einer optischen Qualitätssteigerung führt.

Während innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Einschränkungen in der Zahl der Werbeanlagen vorgesehen sind, um hier eine maximale Flexibilität der Betriebe zu ermöglichen, wird an der Straße im Sinne eines qualitativen Ortseingangs die Zahl der Werbeanlagen je Betrieb eingeschränkt. Da eine Anzahl je Betrieb festgelegt wird, wird einem „Windhundrennen“ entgangen. Damit ist eine Gleichbehandlung der Betriebe gegeben.

Zudem dürfen Freistehende Werbeanlagen jeweils eine maximale Höhe von 48,0 m über Normalhöhennull (entspricht einer Höhe von etwa 7,0 m) nicht überschreiten. Eine Höhe von 8 Metern wird als verträglich eingeschätzt, da diese unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (50,0 m ü NHN; entspricht einer Höhe von etwa 10,0 m) liegt, und gleichzeitig die Werbeanlagen nicht über den nach Norden abschirmenden Baumpflanzungen hervorragen können.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht auf der Maßnahmenfläche M2 und M3 errichtet werden. Durch diese Festsetzung bleibt die Qualität der Pflanzungen im Westen sowie im Norden des Plangebietes gewahrt.

#### Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

Bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen (Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen, Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und Lichtintensität sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht) sowie beleuchtete Attika- oder Gesimsbänder.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie besonders grelle Farben. Zu den besonders grellen Farben gehören insbesondere folgende RAL-Nummern: 1016 (Schwefelgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 1028 (Melonengelb), 2000 (Gelborange), 2001 (Rotorange), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthello-range), 3024 (Leuchtröt), 3026 (Leuchthellrot), 4003 (Erikaviolett), 4005 (Blaulila), 4008 (Signalviolett) und 4010 (Telemagenta).

Durch den Ausschluss von beweglichen, blinkenden Lichtwerbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung soll der geplante Charakter eines ansprechenden Gewerbegebietes in unmittelbarer Wohnnachbarschaft gewahrt bleiben und zudem die Verkehrsteilnehmer auf der Süchtelner Straße nicht gefährdet werden. Durch die vorgenannten unzulässigen Werbeanlagen wäre zu befürchten, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer so beansprucht wird, dass diese vom Verkehr abgelenkt werden.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen folgen im Übrigen der Satzung der Stadt Viersen über Werbeanlagen und Warenautomaten für die Innenstadt des Stadtteils Viersen.

#### Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung des Plangebietes ist ausschließlich eine Verwendung von LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (unter 3.000 Kelvin) zulässig. Ein Abstrahlen der Lampen nach oben und in etwa horizontaler

Richtung ist durch Abschirmung zu verhindern. Diese Festsetzung setzt einen Wellenlängenbereich sowie eine Beleuchtungsrichtung fest, der für Insekten und somit für jagende Fledermäuse unattraktiv ist, wodurch eine Gefährdung dieser Arten vermieden wird. Mit der Festsetzung der Ausrichtung der Lampen sollen zudem Blendeffekte insbesondere in Richtung der Süchtelner Straße verhindert werden.

#### Fassadengestaltung

Zur weiteren Bestimmung und Sicherstellung einer hellen Gestaltung der Fassadenmaterialien ist ein Hellbezugswert (HBW) festgesetzt worden. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet (0 = Schwarz, 100 = Weiß). Außenwandflächen sind in einem Farbton mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 zu gestalten. Dieser Wert schränkt die Farbgestaltung der Fassaden insoweit ein, dass nur hellere Farbtöne ermöglicht werden. Durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die klimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude und die Oberflächentemperaturen an Sommertagen wirksam herabgesetzt werden.

Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise bei Außenwandflächen aus Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden, sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. gliedernde Fassadenelemente und Sockelflächen zulässig. Dies können z.B. Eckausbildungen, Laibungen oder Schmuckelemente sein. Diese Ausnahme soll gestalterische Spielräume ermöglichen. Der Nichtanwendung des HBW auf Klinkerfassaden berücksichtigt die traditionelle regionale Baustoffverwendung und Gestaltung von Gebäuden. Darüber hinaus handelt es sich bei Klinker um einen Baustoff aus Naturmaterialien mit einer hohen Langlebigkeit, welcher dem Klinker eine große nachhaltige Eigenschaft beimisst.

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche (M4) sind in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 1,5 m bis maximal 2,0 m anzulegen. Die Pflanzvorschlagsliste Nr. 3 -Hecken und Sträucher- ist zu berücksichtigen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Hierdurch soll eine qualitätsvolle Abschirmung zur öffentlichen Grünfläche geschaffen und das Gewerbegebiet von der öffentlichen Nutzung stärker voneinander getrennt werden.

Das geplante Gewerbegebiet soll durch die Einfriedung in Kombination mit der Heckenpflanzung (M1) im rückwärtigen Bereich, welches in der Regel durch Abfall- bzw. Wertstoffbehälter oder Lagerflächen geprägt ist, zu einer Abschirmung jenes Bereichs beitragen. Zudem wird hierdurch eine Störung des Ortsbildes gegenüber der wohnbaulichen Nutzung sowie der Kindertagesstätte vermieden.

Eine Einfriedung der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand hin zur Erschließungsstraße mit gestalterischem Anspruch offen gestaltet und sichtbar bleiben. Dies wertet den Ortsrand weiter auf und verhindert ein negatives Ortsbild.

## **4.6 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

### Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz von Vogel-Nist- und Brutstätten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln und Schnittguthaufen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Sofern Bäume im Zuge der Planung gefällt werden müssen, sollte dies zum Schutz von Fledermäusen im Herbst, bevorzugt im Oktober, durchgeführt werden.

Auch Räumungen des Baufelds (u.a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen.

Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter aufzustellen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfronten vogelgerecht auszuführen.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.

Für jeden gefällten Höhlen- oder Nistbaum sind in direkter räumlicher Nähe artspezifische, künstliche Ersatzquartiere zu schaffen. Für Vogelarten ist je gefällten Baum ein Nistkasten und für Fledermäuse je gefällten Baum zwei Fledermauskästen fachgerecht an Bestandsbäume zu installieren.

### Kampfmittel und Bodeneingriffe

Für das Plangebiet bestehen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Insbesondere existierte ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Panzergraben). Es 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 die Fläche nicht als Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen außerhalb der archäologischen Konfliktbereiche auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten ist der § 16 DSchG NRW.



Die anfallenden Kosten der wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Bodendenkmäler sind im Rahmen des Zumutbaren vom Eigentümer der Fläche zu übernehmen (§ 15 Abs. 2 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Stadt Viersen, Untere Denkmalbehörde, Bahnhofstr. 23-29 in 41747 Viersen abzustimmen.

#### Seismologie/Erdbebenzone

Nach derzeitigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für z.B. Verwaltungsgebäude.

Lediglich der Verweis auf kulturelle Einrichtungen wurde entnommen, da der Bebauungsplan kulturelle Nutzungen ausschließt.

#### DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Viersen, Fachbereich 63 - Bauordnung eingesehen werden.

#### Niederschlagsentwässerung (Versickerung)

Folgende Hinweise sind zur Bauausführung bei Rigolenanlagen sowie Muldenanlagen zu berücksichtigen:

##### Rigolenanlagen:

Die Sohlen von Rigolenanlagen müssen in ausreichendem Maße innerhalb der gut durchlässigen nicht bindigen Sande und Kiese liegen. Von einer Versickerung innerhalb der überlagernden bindigen Deckschichten wird abgeraten.

Die Anlage ist gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 zu bemessen und zu planen.

##### Muldenanlagen:

Sofern flache Sickermulden zur Ausführung kommen, ist der Bereich der bindigen Deckschicht bis zum unterlagernden Sand/Kies durch ein gut durchlässiges ( $k_f > 1,0 \times 10^{-5}$  m/s) und chemisch neutrales (Z0 gem. LAGA 2004 – Sand) Material auszutauschen.

Für die hydraulische Berechnung von Muldenanlagen ist der Durchlässigkeitsbeiwert der belebten Bodenzone / Oberboden mit einheitlich  $k_f$  Mulden =  $1,0 \times 10^{-5}$  [m/s] anzusetzen.

Der maßgebende  $k_f$ -Wert des Oberbodens ist bei Einbau mittels Probefelder / Doppelringinfiltrationsmessungen nachzuweisen; ggf. kann die Durchlässigkeit des Oberbodens durch Untermischung von Sand verändert und angepasst werden.

### 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 Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

### Pflanzliste

#### Pflanzliste 1 -Bäume-

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm (4 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, 20-25 cm)

Brouwers (*Sorbus intermedia*)

Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')

Manna-Esche (*Fraxinus ornus*)

#### Pflanzliste 2 - Sträucher-

Pflanzqualität Sträucher: Heckenpflanzung, mind. 2 mal verpflanzt

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Zierquitte (*Chaenomeles japonica*)

Berberitze (*Berberis thunbergii*)

Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*)

Spierstrauch (*Spirea arguta*)

#### Pflanzliste 3 - Hecken und Sträucher-

Pflanzqualität Sträucher: Heckenpflanzung, mind. 2 mal verpflanzt

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Zierquitte (*Chaenomeles japonica*)

Berberitze (*Berberis thunbergii*)

Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*)

Spierstrauch (*Spirea arguta*)

Fingerblättrige Akebie (*Akebia quinata*)

Immergrüne Waldrebe (*Clematis armandii*)

- Waldreben Hybriden (Clematis Hybriden)
- Wald Bergrebe (Clematis montana)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Feuer Geißblatt (Lonicera x heckrottii)
- Gold Geißblatt (Lonicera x tellmanniana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Für den Fall, dass die klimatischen Verhältnisse geänderte Ansprüche an die Baumarten und Standorte erfordern, sind Ausnahmen von der Pflanzliste möglich.

**5. Umweltbelange**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bewertet. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der ein separater Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Schaffung von Gewerbeflächen mit den dazugehörigen Stellplatzflächen sowie um eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg. Des Weiteren sollen zur Ortsrandeingrünung sowie zum Zwecke der Abschirmung oder städtebaulichen Ordnung weitere Grün- bzw. Pflanzflächen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen werden.

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 (vgl. Kap. 4.4) an den Gebäuden, dem Gewerbegrundstück sowie den umliegenden Pflanzflächen wird der Ortsrand der Stadt Viersen neu organisiert und ansprechend gestaltet.

**6. Kosten / Finanzwirksamkeit**

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

**7. Flächenbilanz**

Baugebiete	Fläche in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca.9.195 m <sup>2</sup>
- hiervon Maßnahmenflächen (M1 - M3)	ca.981 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (M4)	ca. 578 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 9.773 m<sup>2</sup></b>

## 8. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wird zwischen der Stadt Viersen und dem Vorhabenträger auf Grundlage des § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Folgende Inhalte werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Viersen, dem Investor und eventuell Drittbeteiligten geschlossen:

- Sicherstellung der Gesamtentwicklung
- Innere und äußere Erschließung
- Herstellung des Fuß- und Radweges in Verbindung mit einer Grünabschirmung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen, z.B. durch Heckenpflanzungen
- Durchführung von Ausgleichmaßnahmen / Zeitpunkt von Pflanzmaßnahmen
- Konkretisierung der Regelungen zu Pflanzung und Pflegemaßnahmen von Bäumen und Sträuchern
- Ersatz des bzw. der beiden voraussichtlich zu entfallenden Alleebäume aufgrund der gemeinsamen Erschließung über die Süchtelner Straße (Antrag auf Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde ist zu stellen)
- Archäologische Begleitung bei mit Erdeingriffen verbundenen Nutzung der gekennzeichneten Konfliktbereiche

sowie die Regelung der jeweils zu übernehmenden Kosten, Rechte und Pflichten der Vertragspartner.

## 9. Gutachten

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

- 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, Juli 2023
- Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege - Kurzbericht zum Bearbeitungsstand vom 17.06.2022, Viersen, Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser, 18.02.2022, Ergänzung am 17.06.2022
- 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, 07.03.2023.

Viersen, den 30.08.2023  
In Vertretung

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete