

**Bebauungsplan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“**  
Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen der  
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

**A Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
A1	vom 09.08.2022	<p>..., zurzeit werden folgende Bebauungspläne diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. 1002 "Josefsring / Freiheitstraße / Eichenstraße"</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 141-5 "Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser"</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 190 "Südliche Hauptstraße (Teilbereiche Wilhelmstraße - Heimbachstraße und Dr. Carl-Schaub-Allee - Heierstraße" in Viersen</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 196 "Lichtenberg / Seilerwall" in Viersen</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 197 "Süchtelner Straße / Ringofen" in Viersen</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 237 "Schiricksweg / Viersener Straße"</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 284 "Rettungswache Viersener Straße / Ortseingang Dülken"</li> <li>• Bebauungsplan Nr. 289 "Albertstraße / Mühlenberg" in Viersen-Dülken</li> </ul> <p>Leider ist eine Diskussion der bei den Bebauungsplänen zu realisierenden Heizsysteme nicht zulässig, wie die Diskussion zum Bebauungsplan Melcherstiege gezeigt hat. Frau Roth-Schmidt wurde seinerzeit vom Ausschussvorsitzenden recht rüde zurechtgewiesen, dass derartige Fragen im Rahmen der Diskussion von Bebauungsplänen nicht zulässig wären. Dies würde zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Resultat dieser Angelegenheit ist, dass für die Bebauung der Melcherstiege ein Blockheizkraftwerk auf Erdgasbasis realisiert wird, eine nicht mehr zeitgemäße Technologie der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts. Wenn eine Umstellung dieser fossilen Feuerungen erfolgen soll, ist eine komplette Entfernung des gesamten Heizsystems erforderlich und der Einbau von Niedertemperaturwärmetauschern (Fußbodenheizung oder Wandflächenheizung) erforderlich. Damit wird dort noch eine Altlast gebaut. Auch die Wohnbebauung von über 100 Wohneinheiten im Bereich Brüsseler Alle / Josefsring benötigt zumindest bei den Wohneinheiten, die durch E-Bau realisiert werden für die</p>	<p><b>zu A 1</b> Für das Gewerbegebiet wird keine Regelung zur künftigen Heizversorgung getroffen.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine konkrete Nutzung und damit der Heizbedarf der einzelnen anzusiedelnden Unternehmen gegenwärtig nicht absehbar.</p> <p>Eine Regelung der Heizsysteme könnte daher zu einer ungewollten Härte des Bebauungsplanes führen und wird daher nicht vorgenommen.</p> <p>Bei der Wahl der Energieversorgung ist auf einen zeitgemäßen Lösungsansatz zu achten. Daher bedarf die Energieversorgung stets einer regulären Prüfung unter Beachtung ökologischer und wirtschaftlicher Anforderungen.</p> <p>Bei der Wahl der Energieversorgung werden im Bebauungsplan dahingehend Regelungen getroffen, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten sind (hier mind. 30% der Gesamtdachfläche).</p> <p>Die Genehmigung des Brennstoffes ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Süchtelner Straße/Oberrahser Straße“.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Spitzenlast noch eine Zufeuerung durch Erdgas zum Luftwärmepumpensystem.</p> <p>Wir sind der Ansicht, auch wenn die Bauordnung derartige Diskussionen nicht vorsieht, dass eine zukunftsorientierte Bauverwaltung hier eine steuernde Funktion übernehmen sollte und muss.</p> <p>Politik und Verwaltung sind jetzt gefordert unsere Zukunft zu gestalten und fossile Heizsysteme bei Neubauten nicht mehr zu genehmigen. Deshalb ist eine entsprechende Information über die geplanten Heizsysteme im Rahmen der Bebauungspläne zwingend erforderlich.</p>	
<p><b>A 2</b></p>	<p>vom 08.09.2022</p>	<p>..., im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird zunächst folgende Verletzung von Formvorschriften gerügt:</p> <p>Lt. Bekanntmachungen Nr. 504 u. 505 im Amtsblatt des Kreises Viersen v. 04.08.2022 findet die öffentliche Auslegung in dem Zeitraum vom 12.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022 statt. Zum Umfang der Unterlagen, die öffentlich ausgelegt werden sollen, gehören gem. den amtlichen Bekanntmachungen auch die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die wiederum zur zusätzlichen Information auch im Internet unter <a href="https://www.viersen.delde/inhalt/bauleitpläne-im-verfahren/">https://www.viersen.delde/inhalt/bauleitpläne-im-verfahren/</a> zur Verfügung gestellt werden sollen.</p> <p>Die Stellungnahmen der Unterzeichner vom 22.10.2021 zum Bebauungsplan 141-5 Gewerbegebiet Süchtelner Straße/ Oberrahser, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt wurden, standen nachweislich zu Beginn des Auslegungszeitraumes nicht fristgerecht im Internet zur Verfügung. Durch diesen Verstoß gegen die Formvorschriften lag zu Beginn der öffentlichen Auslegung ein erheblicher Mangel in Bezug auf die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Verfahren der öffentlichen Auslegung ist somit nicht vorschriftsmäßig durchgeführt worden.</p>	<p><b>zu A 2</b></p> <p>Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Die Stadt Viersen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt 26/2022) die Stellungnahme der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als wesentliche umweltbezogene Stellungnahme eingeordnet.</p> <p>Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich Änderungen, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich macht. Hier wird darauf geachtet, dass sämtliche wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (auch) im Internet zur Verfügung gestellt werden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 141-5 Gewerbegebiet Süchtelner Straße/ Oberrahser wurde im Übrigen - anders als in vergleichbaren Fällen - auch nicht als Pressemitteilung unter Aktuelles auf der Internetseite der Stadt Viersen bekannt gegeben. Da in vergleichbaren Fällen auf öffentliche Auslegungen hingewiesen wird, ist zu befürchten, dass die Ungleichbehandlung dazu geführt hat, dass es im vorliegenden Fall wegen der fehlenden Mitteilung zu einer mangelnden Information der Bürger gekommen, weil sie sich aus der Gewohnheit heraus ausschließlich über die Internetseite, Aktuelles' über öffentliche Auslegungen informieren.</p> <p>Darüber hinaus wird bemängelt, dass die Bewertung unserer Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt wurden, von der Verwaltung nicht mit hinreichender Objektivität vorgenommen wurde. Außerdem hat die Technische Beigeordnete in der Sitzung des STEP am 20.06.2022 keine sachgerechte, sondern eine geschönte und damit falsche Darstellung - gegenüber dem Ausschuss abgegeben. Es ist nicht auszuschließen, dass der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung (STEP) am 20.06.2022 den Beschluss zur Fortsetzung des Verfahrens im Vertrauen auf die Schönfärberei der Technischen Beigeordneten gefasst hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Technische Beigeordnete hat in der Sitzung des STEP am 20.06.2022 gegenüber dem Ausschuss erklärt, dass von den Betrieben im Planungsbereich <b>keine störenden Auswirkungen</b> auf das angrenzende Wohngebiet sowie auf die angrenzende Kindertagesstätte ausgingen.</li> </ul> <p><b><u>Hierzu stellen die Unterzeichner Folgendes richtig:</u></b> Die Aussage der Technischen Beigeordneten ist rechtlich unzutreffend und nicht haltbar, da sie dem Ausschuss geringere Beeinträchtigungen suggeriert als die, die von Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet nach § 8 der</p>	<p>Die öffentliche Auslegung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 16 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Viersen erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen. Auf der Homepage der Stadt Viersen werden ausgewählte Verfahren parallel zur Bekanntmachung im Amtsblatt auch unter dem Reiter „Aktuelles“ veröffentlicht. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen wurde der gesetzlichen Verpflichtung zur ortsüblichen Bekanntmachung Rechnung getragen.</p> <p>Die Kritik an der Kommunikation der Technischen Beigeordneten ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Erläuterung durch die Technische Beigeordnete erfolgt zusätzlich zu den ausgearbeiteten Bebauungsplanunterlagen und ggf. nicht technisch formulierte Aussagen sind im Ergebnis zu vernachlässigen. Den Ausschussmitgliedern lagen die Unterlagen für die Bauleitplanverfahren zur eigenständigen Prüfung und Abwägung vor. Ebenso ist die Einflussnahme der Technischen Beigeordneten auf die Ausschussmitglieder nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Abgesehen von der erfolgten Kommunikation der Technischen Beigeordneten, wird zu den inhaltlichen Anregungen wie folgt Stellung bezogen:</p> <p><b><u>Keine störenden Auswirkungen</u></b></p> <p>Da sich der Geltungsbereich aufgrund seiner geringen Größe nicht für eine nutzungsstrukturelle Gliederung eignet, sollen zur Förderung einer Ansiedlung von innenstadtnahen Gewerbebetrieben sowie insbesondere zur Förderung von produzierenden und handwerklichen Betrieben bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Entsprechend des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) sollen die durch Planungsrecht geschaffenen Gewerbegebiete in erster Linie der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>BauNVO -wie im vorliegenden Fall - auf der Grundlage des § 8 BauNVO zulässigerweise ausgehen können. In dem hier in Rede stehenden Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO sind lediglich <b>erheblich belästigende Gewerbebetriebe</b> ausgeschlossen, was im Umkehrschluss wiederum bedeutet, dass im Planungsbereich <b>belästigende Gewerbebetriebe zulässig</b> sind. Der Begriff „nicht störende Gewerbebetriebe“ steht begrifflich im Zusammenhang mit Mischgebieten nach § 6 BauNVO, in denen störende Gewerbebetriebe zulässig sind. <b>Störende Gewerbebetriebe</b> sind allerdings weitaus weniger emittierend als <b>belästigende Gewerbebetriebe</b>, die in dem hier geplanten Gewerbegebiet regelmäßig zulässig sind.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Kontingentierung der gewerblichen Emissionen durch die Festsetzung unterschiedlicher Lärmkontingente. Hierbei wird das Plangebiet in Teilflächen untergliedert und die zulässigen Emissionskontingente „LEK“ gemäß DIN 45691 (2006) für die einzelnen Teilflächen bestimmt. Diesen Teilflächen wird eine Flächenschallquelle zugeordnet. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Baugebietes in vier Teilflächen hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, gegenüber den im Stadtgebiet Viersen vorhandenen unkontingentierten Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 in dem Teilbereich zwischen Kränkelsweg und Gerberstraße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 entlang der Straße Hormesfeld sowie im Gewerbegebiet Mackenstein. Daher verfügt jeder anzusiedelnde Betrieb durch ein Emissionskontingent über einen genau bestimmbaren Geräusch-Immissions-Anteil an den maßgebenden Immissionsorten im näheren Umfeld. In den Teilflächen sind demnach Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen ermittelten Emissionskontingent LEK (vgl. Tabelle 3 der Begründung) nicht überschreiten.</p> <p>Zudem wird mit dem Ausschluss der folgend genannten, sonst nach Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, eine tatsächliche gewerbliche Nutzung durch Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe in Innenstadtnähe gestärkt.</p> <p>Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso werden Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.</p> <p>Zur Verhinderung der Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrenpotential schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen in unmittelbarem Nebeneinander zu den bestehenden und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen, werden sämtliche Betriebe gemäß § 50 BImSchG i.V. mit Art. 13 Seveso-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>• Die Technische Beigeordnete hat in der Sitzung des STEP am 20.06.2022 gegenüber dem Ausschuss zudem erklärt, dass mit der Umsetzung der hier in Rede stehenden Planung am Ortseingang zum Stadtteil Viersen eine Verbesserung gegenüber der Ist-Situation erzielt würde. Analog zu der von der Verwaltung vorgenommenen Bewertung der Bedenken der Unterzeichner führte sie zudem gegenüber dem Ausschuss aus, dass auch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes im Norden eine Grünfläche vorsieht, welche das westliche Wohngebiet Ninive mit dem östlichen Wohngebiet verknüpft.</p> <p><b><u>Hierzu stellen die Unterzeichner Folgendes richtig:</u></b> Allein die Inhalte des vorhandenen rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellen die Ist-Situation dar.</p> <p>Der aktuell rechtskräftige FNP stellt an der Nordseite des Plangebietes einen mehr als <b>30 m breiten abschirmenden Grüngürtel</b> dar. Dieser Grüngürtel ist in dieser Breite auch Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher an dieser Stelle eine <b>öffentliche Grünfläche mit der Zusatzbezeichnung "Park"</b> ausweist. Es bedarf sicher keiner näheren Erläuterung, dass der gem. Bebauungsplan 141-5 geplante <b>5 m breite öffentliche (Mini-) Grünstreifen mit Fuß- und Radweg</b> keinen annähernd</p>	<p>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.</p> <p>Durch die benannten Nutzungseinschränkungen soll hierüber die qualitative Entwicklung des neuen Gewerbegebietes, auch in Verträglichkeit zu umliegenden schützenswerten Nutzungen, sichergestellt werden. Eine städtebaulich ungewünschte Fehlentwicklung mit Image-, Attraktivitätsverlust sowie belästigenden bzw. stark störenden Gewerbebetrieben kann durch die benannten Einschränkungen gesteuert werden.</p> <p><b><u>Verbesserung gegenüber der Ist-Situation:</u></b></p> <p>Bei der Festsetzung des geplanten Gewerbegebiets ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung zu rechnen.</p> <p>Richtigerweise wurde festgestellt, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes es baubedingt zu einer Inanspruchnahme der Ackerfläche innerhalb der Baufläche kommen wird. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben führen zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens. Bedingt durch die Lage des Plangebietes sowie der guten Anbindung an bestehende Verkehrswege, ist das Plangebiet besonders geeignet, der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet nachzukommen.</p> <p>Mit der Planung soll zudem eine Aufwertung des heutigen Ortseingangs erreicht werden. Der Ortseingang soll eine Eingrünung erfahren und mit einer Fuß- und Radwegeverbindung zur Vernetzung des Umfeldes ergänzt werden. Im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird ebenfalls die Zielsetzung verfolgt, das Plangebiet mittels einer Randeingrünung zu gestalten.</p> <p>Zudem werden weitere Festsetzungen getroffen, um ein durchgrüntes und ansprechendes Gewerbegebiet zu realisieren. Die Festsetzung zur Anpflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze führt zu einer Eingrünung der Stellplatzflächen und sorgt gleichzeitig durch die Förderung verschatteter Flächen zur Reduktion von Hitzeinseln.</p> <p>Durch die Festsetzung der Dachbegrünung, der technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Außenwandfläche in einem be-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vergleichbaren ökologischen und gestalterischen Wert besitzt. Der zudem geplante <b>3 m breite private Grünstreifen</b> an der Nordseite vermag die Bilanz auch nicht zu verbessern. Private Grünflächen sind ohnehin nicht gleichzusetzen mit öffentlichen Grünflächen, da deren Unterhaltung bis hin zu Ersatzanpflanzungen nach eigenen Erfahrungen eines Mitunterzeichners - zumindest in Viersen - nicht der hinreichenden Überwachung unterliegen.</p> <p>Dass bei der Überplanung offensichtlich rein wirtschaftliche Interessen vorrangig berücksichtigt worden sind, ergibt sich aus der Bewertung unserer Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden. Darin wird ausgeführt, dass größere Grünflächen im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung des Gewerbegebietes innerhalb des recht kleinen Geltungsbereiches nicht vorgesehen wurden.</p> <p>Die Ausweisung des nunmehr geplanten Gewerbegebietes ist zudem - wie zuvor bereits beschrieben - mit weitaus erheblicheren Beeinträchtigungen für die Umgebung verbunden als die des Mischgebietes lt. rechtskräftigem FNP und rechtskräftigem Bebauungsplan.</p> <p>Der im Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat eine bebaubare Fläche zum Inhalt, die</p>	<p>stimmten Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) leistet das Gewerbegebiet einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen, die nicht von Gebäuden, erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, entsprechend als Vegetationsfläche anzulegen sind. Hiermit soll ein durchgrüntes Gewerbegebiet und eine Verbesserung des Mikroklimas entstehen.</p> <p>Des Weiteren setzt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 141 im Plangebiet einen potenziellen Kreisverkehr an der Süchtelner Straße fest, von dem aus eine öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Osten verläuft. Im Süden ist ein Mischgebiet -MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe verortet. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie Kinderspielplatz mit Wegen festgesetzt. Hieraus wird ersichtlich, dass das aktuelle Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich bereits zu einem gewissen Anteil versiegelt werden kann. Demnach ist festzuhalten, dass bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 der Planungswille vorlag, die im Bestand vorliegende Ackerfläche durch eine bauliche Arrondierung zu überplanen. Zudem orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,6 im geplanten Gewerbegebiet an das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahserstraße West“, wodurch unter Berücksichtigung der zuvor genannten Festsetzungen eine maßvolle Verdichtung im Plangebiet erreicht wird.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichts werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich formuliert. Hier soll der unbelastete Bodenaushub im Gebiet verbleiben, z.B. durch Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).</p> <p>Zudem werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in die Natur und Umwelt teils im Plangebiet selbst durch entsprechende Maßnahmen zur Bepflanzung, sowie zum Teil auf externen Flächen, komplett ausgeglichen.</p> <p>In Anbetracht der in Gänze benannten Punkte wird die Entwicklung des Gewerbegebietes gegenüber einem Beibehalt des derzeitigen Zustandes als Ackerfläche bzw. Beibehalt des aktuellen Planungsrechtes vorgezogen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mit einem quaderförmigen Baukörper mit folgenden Außenabmessungen (Wandlängen) bebaubar ist:  <b>Breite: ca. 74 m</b>  <b>Tiefe: ca. 78 m</b>  <b>Höhe: ca. 9,5 m</b></p> <p><b><u>Erläuterung zur Bauhöhe:</u></b>  Die vorhandenen Geländehöhen im Baufenster bewegen sich lt. Angaben im Entwurf des Bebauungsplanes zwischen 40.17 bis 40.82 m über NHN. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ist bei der geplanten Bebauung ein Flachdach zwingend vorgeschrieben; die Höhe von max. 50.00 m über NHN soll Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Damit beträgt die mittlere Höhe des Baukörpers über dem vorhandenen Gelände rd. 9,50 m.</p> <p>Die Darlegungen der Technischen Beigeordneten in der Sitzung des STEP am 20.06.2022 sind aus den v. g. Gründen nicht haltbar. Das Herunterzurren bei der Art der Nutzung von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet und die Bebauung mit einem Baukörper mit derartigen Außenabmessungen zu Lasten des Grüngürtels, welche aktuell als öffentliche Grünfläche - Park" ausgewiesen ist, stellt eine ganz erhebliche Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand am Ortseingang zum Stadtteil Viersen dar. Es ist zu befürchten, dass diese Schönfärberei der Technischen Beigeordneten das Abstimmungsverhalten der Ausschussmitglieder zum Positiven beeinflusst hat.</p> <p>Darüber hinaus werden die nachstehend aufgeführten, tlw. aktualisierten und ergänzten massiven Bedenken, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt wurden, auch zum Gegenstand unserer erheblichen Bedenken im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemacht. Sie zielen darauf ab, <b>dass von der Planung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle Abstand genommen wird.</b></p>	<p><b><u>Maß der baulichen Nutzung (Überbaubare Grundstücksfläche / Bauhöhe):</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 141-5 setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 70,0 m Breite, ca. 75,0 m Tiefe und ca. 10,0 m Höhe fest. Durch das Vorsehen eines Rücksprungs von der Süchtelner Straße, sowie die bestehende Eingrünung an der Süchtelner Straße und das Schaffen einer Eingrünung von Seiten des nördlichen Ortseingangs wird diese Kubatur als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Übergeordnetes Ziel ist hier eine möglichst flexible nutzbare Baufläche, hier auch für die Entwicklung mehrerer kleinerer Betriebe, im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung.</p> <p>Da sich für den Bebauungsplan Nr. 141-5 nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich machen, wird auch das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes zur besseren Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung sowie unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechts bzgl. der GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert.</p> <p>In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, diese GRZ liegt nach § 17 BauNVO unterhalb der Orientierungswerte eines Gewerbegebietes. Die festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahserstraße West“, der im Bereich des Geltungsbereiches aktuell eine Versiegelung durch eine Verkehrsfläche sowie in der südlichen Hälfte durch ein Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht. Auch wenn hierdurch weiterhin gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich zulässig ist, ist durch die Festsetzung einer offenen Bauweise eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines quaderförmigen Baukörpers mit den geschilderten Außenabmessungen nicht mehr zulässig. Zudem ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet voraussichtlich von mehreren Gewerbetreibenden genutzt wird.</p> <p>Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe von 50,0 m ü NHN wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung entsprochen und zum anderen die Bestandsbebauung im Umfeld berücksichtigt. 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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>1. Die als <b>Anlage 1</b> beigefügte Abbildung zeigt den Entwurf des Bebauungsplans 141-5 implementiert in die vorhandene rechtskräftige Umgebung des Bebauungsplanes 141.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Abbildung zeigt deutlich, dass die geplante übergeordnete Umgehungsstraße zur Entlastung der Süchtelner Straße, welche lt. Begründung zum Bebauungsplan 141 ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes 141 ist,</li> <li>- bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 141-5 teilweise überplant werden soll, womit die Funktion einer Verbindungsstraße verloren geht</li> <li>- westlich und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 141-5 als Fragment bestehen bleiben soll.</li> </ul> <p>Die Tatsache, dass die übergeordnete Umgehungsstraße zur Entlastung der Süchtelner Straße ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans 141 darstellt (s. Begründung zum Bebauungsplan), macht allerdings <b>ein</b> einheitliches Bauleitplanverfahren notwendig, welches den gesamten Bereich dieser Straßenverbindung abdeckt.</p> <p>Die Aufhebung der übergeordneten Umgehungsstraße zur Entlastung der Süchtelner Straße ist im Übrigen auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 141-4, wofür in der Sitzung des STEP am 27.10.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und das</p>	<p>in einer Höhe von rund 10,0 m ü NHN hergestellt werden. Hiermit wird unterschiedlichen Ansprüchen einer gewerblichen Nutzung, wie z.B. der Realisierung von Hallenbauten oder aber auch von bis zu dreigeschossigen Bürogebäuden Rechnung getragen. Das südlich befindliche Einzelhandelsgebäude weist eine maximale Firsthöhe von 50,5 m ü NHN auf und bildet demnach einen sinnvollen räumlichen Höhenbezug. Ebenso weist die südöstlich gelegene Wohnbebauung an der Josef-Schürgers-Straße eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich einer dritten Dachgeschossebene auf. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe liegt demnach unterhalb der Höhe der Nachbargebäude.</p> <p>Zu 1 Der Verfasser macht richtigerweise darauf aufmerksam, dass durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 141 die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit Anknüpfung an die Süchtelner Straße nicht weiter realisierbar ist. Der nicht überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 bliebe weiterhin, ohne verkehrliche Anbindung an die Süchtelner Straße, rechtskräftig. 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.</p> <p>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 getra-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>noch nicht über den Aufstellungsbeschluss hinaus bearbeitet worden ist. In der Vorlage zur v. g. Sitzung des STEP lautet es:</p> <p><i>"Da der Planbereich aufgrund seiner Lagegunst nach aktuellen planerischen Zielsetzungen nicht nur für diese besondere Art des Wohnens, sondern dauerhaft für eine Wohnnutzung gesichert werden soll, beabsichtigt die Stadt Viersen, den geltenden Bebauungsplan durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 141-4 " Oberrahser Straße / Süchtelner Straße" zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen".</i></p> <p>Darüber hinaus wird bemängelt, dass der Bebauungsplan nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem rechtskräftigen FNP entwickelt wird; dies gilt selbst bei Berücksichtigung der 98. Änderung des FNP, deren Änderung aktuell im Parallelverfahren durchgeführt wird. Gegenstand des FNP ist die Abbindung der Süchtelner Straße südlich des im FNP enthaltenen Kreisverkehrs. Der Entwurf des Bebauungsplans 141-5 geht- im Gegensatz zum rechtskräftigen FNP - von einem weiteren Bestand der Süchtelner Straße als Hauptverkehrsstraße aus.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die Verwaltung dem zuständigen Ausschuss vor der Entscheidung über die öffentliche Auslegung keine Gesamtdarstellung aus den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs 141-5 und der rechtskräftigen Bebauungsplanumgebung vorgelegt hat. Die Vermutung liegt nahe, dass anhand einer derartigen Plandarstellung nicht verdeutlicht werden sollte, dass der Bebauungsplan 141-5 keinerlei Bezüge zur verbleibenden rechtskräftigen Umgebung besitzt und dass die im Bebauungsplan 141 enthaltene Verbindungsstraße zw. dem Kreisverkehr und der Oberrahserstraße an der Schnittstelle zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 141-5 unvermittelt endet. Da es an dieser Gesamtdarstellung fehlte, ist</p>	<p>gen. Die Überplanung und Aufgabe dieser Anbindung haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Planung der Flächen westlich der Süchtelner Straße.</p> <p>Die Anbindung der im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzten Verkehrsfläche an die Süchtelner Straße ist damit nicht weiter Planungsabsicht. Für die Erschließung von Wohnbaupotentialen westlich der Süchtelner Straße im Bereich Ninive wird an der Anschlussmöglichkeit an die Süchtelner Straße festgehalten. Zudem wird die westliche Verkehrsachse aktuell auch als alternative Wegeoption zur Süchtelner Straße für den Fuß- und Radverkehr überprüft. Diese Planungsüberlegungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind daher zu gegebenem Zeitpunkt über ein eigenständiges Planverfahren zu konkretisieren.</p> <p>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 (s. Überlagerung des B-Planes Nr. 141 mit einem Luftbild). So werden weiterhin Nutzungsart und Maß sinnvoll beschränkt und neben der in Teilen bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Josef-Schürgers-Straße sowie Erschließung der Kindertagesstätte) auch öffentliche Grünflächen langfristig im Sinne der Naherholung gesichert. Von einer vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 141 wird daher abgesehen.</p> <p>Grundsätzlich ist es möglich, einen Teilbereich eines bestandskräftigen Bebauungsplanes, für den nach aktuellem Stand ein Änderungserfordernis gesehen wird, zum Gegenstand eines Änderungsverfahrens bzw. eines eigenständigen Bebauungsplans zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 141-5 überlagert und ändert somit den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 141 in dem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5. Richtigerweise wurde auch darauf hingewiesen, dass bei einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines schon bestehenden Bebauungsplans die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 141 mit zu berücksichtigen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5 in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Aus diesen Erfordernissen ergeben sich nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich machen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>diese nunmehr von den Unterzeichnern gefertigt worden und unseren Bedenken als Anlage 1 beigefügt worden. Es lässt sich unschwer erkennen, dass die Neuplanung keinerlei Bezüge zum Umgebungsbereich besitzt.</p> <p>Die Bildung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan 141-5 würde aus den v. g. Gründen einer rechtlichen Prüfung in einem <b>Normenkontrollverfahren</b> nicht standhalten.</p> <p>Anlage 1</p> <p style="font-size: small;">Bebauungsplan 141-5 implementiert in die rechtskräftige Umgebung des Bebauungsplanes 141</p>  <p style="font-size: small; text-align: right;">ANLAGE 1</p>	<p>Daher wird der Bebauungsplan Nr. 141-5 an gebotener Stelle ergänzt, um dem Gebot der eigenständigen Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen. Daher soll die im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche aufgegriffen werden und einen entsprechenden Abschluss im Bebauungsplan Nr. 141-5 finden. Die aus Süden kommende Baugrenze wird durch das Verlängern einer neuen Baugrenze innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs geschlossen.</p> <p>Südlich des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 141-5 befinden sich nach Überlagerung des Planungsrechts noch die Restflächen einer öffentlichen Grünfläche sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche. Konflikte entstehen hieraus nicht, weshalb eine Inbezugnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5 nicht erforderlich erscheint.</p> <p>Die von der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung abweichenden Zielsetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren, analog zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Da diese Stellungnahme das Flächennutzungsplanverfahren betrifft, wird diese im Rahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.</p> <p>Der Hinweis zur fehlenden Gesamtdarstellung wird aufgegriffen. Den erneut auszulegenden Bebauungsplanunterlagen liegen informatorisch auch Pläne bei, die die Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 141 mit dem Bebauungsplans Nr. 141-5 und eine Überlagerung mit einem Luftbild veranschaulichen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>2. Für die Ausweisung eines Gewerbegebiets mangelt es zudem am Nachweis des Bedarfs. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung (STEP) hat in der Sitzung v. 17.09.2019 die Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes 2035 beschlossen; dieses Gewerbeflächenkonzept liegt jedoch bisher noch nicht abschließend vor. Nach einem Sachstandsbericht in der Sitzung des STEP am 31.08.2020 verfügt die Stadt Viersen mit Stand 01.01.2020 noch über ca. <b>47 ha</b> Gewerbeflächenreserven. Mangels vorliegender Ergebnisse weiterer Analysen und deren Auswertung der Gewerbeflächenreserven ist zum jetzigen Zeitpunkt keineswegs sichergestellt, dass die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen notwendig ist.</p> <p>Die diesbezügliche Stellungnahme der Verwaltung entkräftet unsere Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, nicht. Sie vermittelt vielmehr den Eindruck, dass der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ohne sachgerechte, objektive Prüfung der Eignung des entsprechenden Gebiets gefolgt werden soll; ein Hinweis darauf, dass die <b>Planungshoheit die bei der Stadt</b> liegt, erscheint angebracht.</p> <p>3. Vor dem Hintergrund des § 1 a Abs. 2 BauGB ist keine Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten der Ausweisung von Gewerbeflächen zu rechtfertigen.</p>	<p>Zu 2</p> <p>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.</p> <p>Zuletzt wurde im Jahr 2018 im Rahmen der „Analyse zur Bedeutung von Gewerbeparks für den Wirtschaftsstandort Viersen“ die Nachfrage nach Büro- und Hallenflächen innerhalb der Stadt Viersen betrachtet. Hierfür wurden die bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Viersen eingegangenen Anfragen ausgewertet. Sowohl im Bereich der Büro- als auch der Hallenflächen wurde erkannt, dass hauptsächlich flächenmäßig ein Bedarf kleinerer Segmente bestand. Auch heute lässt sich insbesondere die Nachfrage nach kleineren gewerblichen Flächen in einer Größenordnung von 1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> erkennen. Diese Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbegrundstücken kann durch das geplante Gewerbegebiet gedeckt werden.</p> <p>Die zur Flächenbewertung herangezogenen quantitativen Kriterien (u.a. Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Restriktionen) verdeutlichen, dass die Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist.</p> <p>Der Vorwurf, dass die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ohne sachgerechte objektive Prüfung der Eignung des entsprechenden Gebiets vorgenommen worden ist, ist demnach zurückzuweisen. Richtigerweise wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Planungshoheit in diesem Zusammenhang bei der Stadt liegt.</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 verbundene Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen entspricht der erkennbaren Nachfrage und ist damit Ausdruck aktiver Wirtschaftsförderung.</p> <p>Zu 3</p> <p>Hinsichtlich der Notwendigkeit von Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Viersen wird auf die Stellungnahme A2 zu 2 verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Erschwerend hinzu kommt, dass lt. Umweltbericht im Osten des Plangebietes der Bodentyp L4704_L341, eine Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde ansteht. Diese Böden weisen durch ihre Regelungs- und Pufferfunktion sowie hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit eine besondere Schutzwürdigkeit auf.</p> <p>Bei den zur Umwandlung in ein Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch 80% der Fläche versiegelt werden sollen.</p> <p>Diese Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten.</p>	<p>Gemäß der Vorgabe § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Bodenqualität wurde betrachtet und weist eine besondere Schutzwürdigkeit auf. Die durch den bestehenden sowie aufzustellenden Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben führen zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden. Bedingt durch die Lage des Plangebietes sowie der guten Anbindung an bestehende Verkehrswege, ist das Plangebiet besonders geeignet, der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet nachzukommen (siehe Stellungnahme A2 Nr. 2).</p> <p>Durch die Festsetzung der Dachbegrünung, der technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Außenwandfläche in einem bestimmten Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) leistet das Gewerbegebiet einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen, die nicht von Gebäuden, erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, entsprechend als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierdurch soll das Ziel verfolgt werden, ein durchgrüntes, ansprechendes Gewerbegebiet zu realisieren und eine Verbesserung des Mikroklimas herbeizuführen.</p> <p>Des Weiteren setzt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 141 auf dem Plangebiet eine Verkehrsfläche - die einen Kreisverkehr potenziell zulassen würde - an der Süchtelner Straße fest, von dem aus eine öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Osten verläuft. Im Süden ist ein Mischgebiet - MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe verortet. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie Kinderspielplatz mit Wegen festgesetzt. Hieraus wird ersichtlich, dass das aktuelle Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage bereits zu einem gewissen Anteil versiegelt werden kann. Demnach ist festzuhalten, dass bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 der Planungswille vorlag, die im Bestand vorliegende Ackerfläche durch eine stadtbildprägende Bebauung zu überplanen.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichts werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich formuliert. Hier soll, sofern möglich, der unbelastete Bodenaushub im Gebiet verbleiben, z.B. durch Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>4. Nördlich der geplanten übergeordneten Umgehungsstraße zur Entlastung der Süchtelner Straße weist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 141 eine großflächige Grünfläche und südlich etwa zu je zur Hälfte eine Grünfläche sowie ein Mischgebiet - <b>einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</b> - aus.</p> <p>Eine Umwandlung zugunsten eines Gewerbegebietes ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht zu rechtfertigen, da der Standort das Entree des Ortsteils Viersen bildet.</p> <p>Zur Verdeutlichung wird darauf verwiesen, dass in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auch unter Berücksichtigung der Einschränkungen gem. Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen grundsätzlich noch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> </ul> <p>zulässig sind, wobei diese in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO <b>erst dann unvereinbar</b> mit dem Bebauungsplan sind, <b>wenn es sich um erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt</b>.</p> <p>Da sich die Ansiedlungsabsichten von Gewerbetreibenden kurzfristig oder in der Zukunft ändern können, darf sich die planerische Beurteilung auch nicht an</p>	<p>Zudem werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in die Natur und Umwelt teils im Plangebiet selbst durch entsprechende Maßnahmen zur Bepflanzung, sowie zum Teil auf externen Flächen, komplett ausgeglichen.</p> <p>In Anbetracht der in Gänze benannten Punkte wird die Entwicklung des Gewerbegebietes gegenüber einem Beibehalt des derzeitigen Zustandes als Ackerfläche bzw. Beibehalt des aktuellen Planungsrechtes vorgezogen.</p> <p>Zu 4</p> <p>Da sich der Geltungsbereich aufgrund seiner geringen Größe nicht für eine nutzungsstrukturelle Gliederung eignet, sollen zur Förderung einer Ansiedlung von innenstadtnahen Gewerbebetrieben sowie insbesondere zur Förderung von produzierenden und handwerklichen Betrieben Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</p> <p>Entsprechend dem Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortbeschreibung 2020) sollen die durch Baurecht geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit dem Ausschluss der folgend genannten, sonst nach Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wird eine tatsächliche gewerbliche Nutzung in Innenstadtnähe sowie insbesondere die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben gestärkt.</p> <p>Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>konkreten Firmen orientieren, sondern muss sich allein auf die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO abgestellt werden.</p> <p>Diese Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten, da die <b>Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit der gesamten Umgebung nicht gegeben</b> ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf unsere o.g. Richtigstellungen zu den Ausführungen der Technischen Beigeordneten in der Sitzung des STEP v. 20.06.2022 verwiesen.</p> <p>5. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes scheinen wirtschaftliche Interessen im Vordergrund zu stehen.</p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach den Ausführungen zum Planungsziel in der Vorlage 2021/2977/FB60/I v. 04.08.2021 ist die Grundstücksmarketinggesellschaft der Stadt Viersen offenbar die treibende Kraft in dieser Angelegenheit. Die offenbar vorhandenen hohen wirtschaftlichen Interessen der städt. Tochtergesellschaft dürfen den Abwägungsprozess zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen dennoch nicht einseitig beeinflussen. Wirtschaftliche Gründe können die Planung eines Gewerbegebietes an diesem Standort nicht rechtfertigen.</p>	<p>nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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, gleiches gilt für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Wettannahmestellen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls nicht zulässig.</p> <p>Durch die benannten Nutzungseinschränkungen soll darüber hinaus die qualitative Entwicklung des neuen Gewerbegebietes, auch in der besonderen Funktion eines Ortseingangs sowie einer Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben gestärkt werden. Eine städtebaulich ungewünschte Fehlentwicklung mit Image- und Attraktivitäts-Verlust kann durch den Ausschluss verhindert werden.</p> <p>Die Kritik an der Kommunikation der Technischen Beigeordneten ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu 5</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen dessen sind u.a. die Belange der Wirtschaft, der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet und somit der Schaffung neuer Arbeitsplätze an diesem Standort höher gewichtet, zumal die Überplanung der Ackerflächen zur Schaffung eines neuen Ortsrandes ein bereits länger verfolgtes planerisches Ziel der Stadt Viersen ist. Die aufgeworfenen vorhandenen wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers haben keinen Einfluss auf den Abwägungsprozess der öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Wie bei Punkt 2 ist der Vorwurf, dass die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ohne sachgerechte objektive Prüfung der Eignung des entspre-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Diese Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten. Sie vermittelt vielmehr den Eindruck, dass der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ohne sachgerechte, objektive Prüfung der Eignung des entsprechenden Gebiets gefolgt werden soll; ein Hinweis darauf, dass die <b>Planungshoheit die bei der Stadt, und nicht bei der GMG</b>, liegt, erscheint angebracht.</p> <p>6. Die Darstellung eines Gewerbegebiets ist darüber hinaus nicht vereinbar mit den Abstandsvorschriften zur naheliegenden Wohnbebauung Schürgers Hof, die insgesamt 36 Wohneinheiten (WE) umfasst und auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 141-4 vom 27.10.2016 unter den geänderten Zielvorstellungen errichtet worden ist (s. <a href="https://vab-viersen.de/infothek/publikationen/schuergers-hof/">https://vab-viersen.de/infothek/publikationen/schuergers-hof/</a>). In der entsprechenden Verwaltungsvorlage wird als Zielvorstellung beschrieben, dass im östlichen Teil des Planbereiches anstelle des zur Zeit noch festgesetzten Mischgebietes ein Wohnquartier im Sinne eines der Baunutzungsverordnung entsprechenden Wohngebietes (z.B. Allgemeines Wohngebiet -WA-) entwickelt werden soll. Die Tatsache, dass der Schürgers Hof mit 36 WE im Eigentum einer städt. Baugesellschaft steht, darf nicht zur Missachtung der Abstandsvorschriften zwischen Wohn- und Gewerbegebieten führen.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die Abstandsvorschriften in Bezug auf das in räumlicher Nähe befindliche <b>reine Wohngebiet</b> gem. Bebauungsplan 121 an der Otto-Brües-Straße zu beachten.</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 - 29.10.2022 wurde zudem auf der unmittelbar angren-</p>	<p>chenden Gebiets vorgenommen worden ist, zurückzuweisen. Richtigerweise wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Planungshoheit in diesem Zusammenhang bei der Stadt und nicht der GMG liegt.</p> <p>Zu 6</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde untersucht, inwiefern die Geräuschemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Hierbei wurden gemäß TA Lärm, neben grundsätzlich planungsrechtlich möglichen, jedoch nicht realisierten Wohnnutzungen unmittelbar an der Plangebietsgrenze, auch die am stärksten und am räumlich nächsten betroffenen Wohnhäuser sowie die Kindertagesstätte herangezogen. Hierunter wurden unter anderem das reine Wohngebiet an der Otto-Brües-Straße, die südöstliche Neubebauung an der Josef-Schürgers-Straße 9-11 sowie das östlich angrenzende Mischgebiet, auf dem aktuell eine Kindertagesstätte errichtet wurde, beachtet. Dies geht insbesondere aus den Anlagen 17, 18 und 19 der schalltechnischen Untersuchung hervor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Offenlage war vorgesehen, die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes für die bestehende Wohnnutzung und die Kindertagesstätte mit Hilfe der Festsetzung von immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln zu begrenzen. Die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes auf die bestehende Wohnnutzung werden im Rahmen der zweiten Offenlage mit Hilfe der Festsetzung der Geräuschkontingentierung geregelt. Durch diese Festsetzung sind neben den üblichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen keine emissionsbezogenen Abstandsvorschriften einzuhalten. Nähere Ausführungen sind der Begründung des Bebauungsplanes (s. Kap. 4.4.6) zu entnehmen.</p> <p>Darüber hinaus werden 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, sämtliche Betriebe gemäß § 50 BImSchG i.V. mit Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im Plangebiet durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. So sind innerhalb</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zenden Parzelle 2024 mit der Errichtung einer Kindertagesstätte begonnen, welche sich derzeit noch im Bau befindet. Neben dem bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten mangelnden Abstand zur naheliegenden Wohnbebauung - insbesondere zur Wohnbebauung an der Josef-Schürgers-Straße - wird zudem auch der unzureichende Abstand des Gewerbegebietes zur künftigen Kindertagesstätte kritisiert.</p> <p>7. Nach dem inzwischen vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 141-5 ist westlich der bebaubaren Flächen - also straßenseitig - über die <b>volle Breite von rd. 87 m und 24 m tief</b> ein Teilbereich geplant, welcher die Anlegung von PKW-Stellplätzen inkl. der privaten Zufahrten ermöglicht. Danach ist in Bezug auf die Nutzfläche von einem extrem hohen Stellplatzbedarf und einem erheblichen Zu- und Abgangsverkehr auszugehen. Die geplante Ansiedlung der Gewerbebetriebe würde die ohnehin schon erheblich belastete Süchtelner Straße noch zusätzlich belasten. Durch die zusätzliche (gemeinsame) Zufahrt würde zudem der Verkehrsfluss auf der gesamten Süchtelner Straße erschwert. Durch die weitere Verkehrsbelastung und den erschwerten Verkehrsfluss würde die Situation für die Anlieger der Süchtelner Straße in unzumutbarer Weise zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die Richtigkeit der diesbezüglichen Annahmen der Ausgangswerte in der Verkehrsuntersuchung bezweifelt. Unter Nr. 3.3 wurde als "Worst-Case" Betrachtung eine Büronutzung mit wenig Besucherverkehr unterstellt und auch die Betrachtung des Besucher- und Kundenverkehrs erfolgte auf der Basis <b>ohne</b> hohen Kundenverkehr.</p> <p>Zudem wird bemängelt, dass in der Verkehrsuntersuchung eine ganz erhebliche Gefahrenstelle völlig außer Acht gelassen wird und bei der Abwägung somit</p>	<p>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.</p> <p>Zu 7                  Da sich für den Bebauungsplan Nr. 141-5 nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich machen, wird auch das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes zur besseren Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung sowie unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrecht von 0,8 auf 0,6 reduziert.</p> <p>In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, diese GRZ liegt nach § 17 BauNVO unterhalb der Orientierungswerte eines Gewerbegebietes. Die festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahserstraße West“, der im Bereich des Geltungsbereiches aktuell eine Versiegelung durch eine Verkehrsfläche sowie in der südlichen Hälfte durch ein Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht. Auch wenn hierdurch weiterhin gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich zulässig ist, ist durch die Festsetzung einer offenen Bauweise eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines quaderförmigen Baukörpers mit den geschilderten Außenabmessungen nicht mehr möglich. Zudem ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet voraussichtlich auch von mehreren Gewerbetreibenden genutzt wird. Mit dem Ausschluss der sonst nach Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wird eine tatsächliche gewerbliche Nutzung in Innenstadtnähe sowie insbesondere die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben gestärkt (s. A2 - keine störenden Auswirkungen).</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>überhaupt keine Rolle gespielt hat. Im Bereich der Eisenbahnbrücke besitzt die Süchtelner Straße einen einseitigen Geh- und Radweg mit einer Breite von nur ca. 1,0 m. Diese Engstelle wird u. a. auch sehr stark von Schüler:innen frequentiert, die in diesem Brückenbereich ihr Rad, deren Fahrradlenker oftmals allein eine Breite von rd. 65 cm und mehr aufweist, neben sich her führen müssen; für die Personen bleibt dann nur noch eine geringe Restbreite bis zur Fahrbahn übrig - eine Fahrbahn die lt. Lärmaktionsplan bereits eine der meistbelasteten Fahrbahnen in Viersen ist. Die Süchtelner Straße stellt für Radfahrer:innen eine der Hauptverbindungen für den Radverkehr zwischen Viersen und Süchteln dar. Fußläufig sind zudem auch viele Grundschulkinder darauf angewiesen diese Engstelle zu passieren. Insbesondere durch den noch weiter zunehmenden LKW-Verkehr werden Fußgänger und Radfahrer ganz erheblich gefährdet; diese Gefährdung würde durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet noch weiter zunehmen. Erschwerend kommt noch hinzu, dass durch den LKW-Verkehr auch noch das Straßenraumprofil im Brückenbereich zusätzlich einengt wird.</p>	<p>Es wird richtigerweise darauf aufmerksam gemacht, dass westlich der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlegung von Pkw-Stellplätzen inkl. der privaten Zufahrt planungsrechtlich möglich ist. Im Detail sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5 Stellplätze außerhalb von öffentlichen Grünflächen sowie von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft allgemein zulässig. Hierdurch soll eine höchstmögliche Flexibilität in der Stellplatzpositionierung auch langfristig für unterschiedliche Bedürfnisse verschiedener Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Nicht außer Acht zu lassen ist, dass in diesem Bereich auch die Zu- und Ausfahrtsverkehre der Gewerbegrundstücke über eine gemeinsame verkehrliche Erschließung an die Süchtelner Straße, Platzbedarf für die Anlieferung sowie weiteren baulichen Anlagen, wie z.B. Werbeanlagen erfolgen sollen. Von einer kompletten Ausnutzung der Fläche in der Breite von 87,0 m und Tiefe von 24,0 m für Pkw-Stellplätze ist nicht auszugehen. Die resultierende Gesamtzahl der benötigten Stellplätze für die Gewerbebetriebe steht in Abhängigkeit zu der im Baugenehmigungsverfahren geplanten Nutzung sowie Größe der Gewerbebetriebe.</p> <p>Darüber hinaus wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umgebung gutachterlich untersucht. Hier wurde anhand einer Abschätzung der zukünftigen Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet die Verkehrsprognose für das relevante Straßennetz ermittelt. Hierbei 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. Auf dieser Grundlage wurden durch den Gutachter die Beschäftigten sowie die daraus resultierenden Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Ebenso erfolgte im Gutachten die Herleitung für den Besucher- und Kundenverkehr sowie den Lieferverkehr. Richtigerweise wurde für diesen Gewerbestandort unter Berücksichtigung der Größe und dem Standort am Ortsrand eine Büronutzung mit wenig Besucherverkehr vorgesehen. Die kritischen Verkehrsmengen bilden hier in den Spitzenstunden die Verkehre der Beschäftigten der jeweiligen Betriebe und nicht unmittelbar der eigentliche Besucherverkehr. Der Besucherverkehr ist für die Abbildung einer worst-case Situation nicht maßgebend. Zudem wird eher durch die Berücksichtigung einer Büronutzung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ein möglichst hoher Ansatz verkehrlicher Auswirkungen angenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>8. Nördlich des Siedlungsrandes an der Süchtelner Straße existiert eine geschützte Allee nach § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW). Die Beseitigung von Allees sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind gem. § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW verboten.</p> <p>Da die Erschließung des Gewerbegebietes von der Süchtelner Straße aus geplant ist, besteht die Gefahr der Zerstörung bzw. Beeinträchtigung dieser geschützten Allee.</p> <p>Die diesbezüglichen Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten, weil nach der</p>	<p>Die Berechnungen des Verkehrsgutachtens zeigen, dass die Verkehrsmengen im Planfall, in den Spitzenstunden an den untersuchten Knotenpunkten weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Zudem wurden auch die Verkehre berücksichtigt, die durch die künftige fünfzügige Kindertagesstätte östlich des Plangebietes ausgelöst werden, auch wenn die Erschließung über die angrenzende Oberrahserstraße und dann über die Josef-Schürgers-Straße erfolgt. Diese wirken sich künftig auch auf das Umfeld bzw. die entsprechenden Verkehrsknoten aus. An allen Knotenpunkten bleibt die Qualitätsstufe des Analysefalls (Bestand) auch im Prognose-Mitfall erhalten. Von einer unverträglichen Verkehrsbelastung, einem erschwerten Verkehrsfluss und einer daraus unzumutbaren Einschränkung der Anlieger der Süchtelner Straße ist nicht auszugehen.</p> <p>Die angesprochene Gefahrenstelle im Bereich der südlichen Eisenbahnbrücke ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Ein unmittelbarer Zusammenhang dieser Gefahrenstelle und dem Bauleitplanverfahren kann an dieser Stelle nicht festgestellt werden. Diese Gefahrenstelle an der Engstelle ist der Stadt Viersen bekannt. Für das Jahr 2029 ist die Erneuerung der Engstelle im Bereich der Eisenbahnbrücke vorgesehen.</p> <p>Zu 8</p> <p>Durch die geplante Erschließung des Gewerbegebietes von der Süchtelner Straße aus besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der geschützten Allee durch die geplante Zufahrt zu den geplanten Gewerbeflächen. Die Vorgabe des Straßenbaulastträgers Straßen NRW ist es, dass nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu den geplanten Gewerbeflächen hergestellt werden soll. Diese Anbindung ist entsprechend mittig anzuordnen, da es eine gemeinsame geteilte private Grundstückszufahrt für die Gewerbetreibenden geben soll. Diese Einfahrt soll mittig zwischen der Zufahrt zu dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb des Baustoffhändlers und der Ausfahrt der Anlieferung des Lebensmitteldiscounter liegen. Somit wird die Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmerinnen auf der Süchtelner Straße erhöht und auch die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert. Zudem haben Sichtweitenprüfungen ergeben, dass auch wenn die Einfahrt nach Norden oder Süden verschoben werden sollte, die erforderliche Sicht auf den einseitig geführten Zweirichtungsweg sowie auf die Fahrbahn, ohne dass Bäume / Gehölze diese Sicht behindern und damit entfernt werden müssten, nicht eingehalten werden kann. Die gebündelte Zu- und Ausfahrt der Gewerbetreibenden führt zu einem möglichst kleinen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Lage der Zufahrt gem. dem Entwurf des Bebauungsplans 141-5 zwei Alleebäume gefällt werden würden und zudem zu befürchten ist, dass zur Schaffung der Sichtdreiecke im Ausfahrtbereich weitere Alleebäume verloren gehen werden.</p> <p>9. Das geplante Gewerbegebiet steht dem Entwicklungsziel "Anreicherung" des Landschaftsplans Nr. 6 "Mittlere Niers" entgegen. Die Gefährdung des Entwicklungszieles des Landschaftsplans Nr. 6 ist nicht tolerabel.</p> <p>Die diesbezüglichen Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten.</p>	<p>Eingriff in die geschützten Alleebäume. Im weiteren Verfahren ist ein Befreiungsantrag aufgrund der Entnahme von Alleebäumen erforderlich. Durch die Entnahme einzelner Bäume wird die Wirkung der Allee aber nicht grundsätzlich zerstört. Um die Zu- und Ausfahrt auf das Gewerbegrundstück mittig anzuordnen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch die im Anschluss zu konkretisierende Erschließungsplanung ist die Beeinträchtigung der geschützten Alleebäume zu ermitteln. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden zudem Regelungen zum höchstmöglichen Erhalt und Ersatz des bzw. der zur Grundstückserschließung entfallenden Alleebäume getroffen.</p> <p>Zu 9</p> <p>Das Entwicklungsziel „Anreicherung“ des Landschaftsplans Nr. 6 „Mittlere Niers“ beschreibt eine Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Anreicherung der intensiv landwirtschaftlich genutzten offenen Agrarlandschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.</p> <p>Das Plangebiet, die südöstliche Wohnbebauung sowie die östlich gelegene Kindertagesstätte befinden sich im südlichsten Bereich des Landschaftsplans Nr. 6. Durch die Schaffung einer neuen Ortskante im Stadtgebiet und einer entsprechenden öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung am nördlichen Rand des Plangebietes, wird das Plangebiet mit der im Osten liegenden Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche miteinander verbunden. Das Entwicklungsziel „Anreicherung“ des Landschaftsplans wird mit der im Bestand vorzufindenden Nutzung sowie mit der verfolgten Planung zwar im Konkreten nicht gestärkt, jedoch steht die im Norden vorgesehene öffentliche Grünfläche dieser Entwicklung auch nicht unmittelbar entgegen. Es besteht durch das Gewerbegebiet keine akute Gefährdung des Entwicklungszieles des Landschaftsplanes Nr. 6.</p> <p>Des Weiteren setzt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 141 auf dem Plangebiet eine Verkehrsfläche - die einen Kreisverkehr potenziell zulassen würde - an der Süchtelner Straße fest, von dem aus eine öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Osten verläuft. Im Süden ist ein Mischgebiet - MI- bestehend aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe verortet. Im Norden ist</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>10. Gem. Nr. 4.2 der Erläuterungen zur 98. Änderung des FNP ist eine Verknüpfung des westlichen Wohngebiets Ninive mit dem östlichen Wohngebiet und damit eine Verbindung zwischen dem westlich verlaufenden Trampelpfad Richtung Ninive und der östlich befindlichen öffentlichen Grünfläche geplant. Hierzu soll im Geltungsbereich eine Fuß- und Radwegeverbindung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen werden.</p> <p>Da der geplante Geh- und Radweg in Höhe der Einfahrt zum gegenüberliegenden Grundstück der Fa. Claytec münden würde, macht dieser an dieser Stelle überhaupt keinen Sinn, da in diesem Bereich keine Fortsetzung nach Westen gegeben ist. Zudem ist auch ein Überqueren der stark befahrenen Süchtelner Straße an dieser Stelle kaum möglich, zumal im Einfahrtbereich wegen der LKW-Zufahrt zum Grundstück Claytec auch keine Verkehrsinsel errichtet werden könnte. Ein derartiger Geh- und Radweg ist nur sinnvoll in Höhe des vorhandenen Trampelpfades auf der Westseite. Die Planung des Geh- und Radweges an der jetzigen Stelle dient offenbar allein der ökologischen Schönfärberei.</p> <p>Die diesbezüglichen Bedenken werden auch in Kenntnis der Stellungnahme der Verwaltung zu unseren Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurden, aufrecht gehalten.</p> <p><b>Zusätzlich werden noch folgende Bedenken ergänzt:</b></p>	<p>eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie Kinderspielplatz mit Wegen festgesetzt. Hieraus wird ersichtlich, dass das aktuelle Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen bereits zu einem gewissen Anteil versiegelt werden kann.</p> <p>Zu 10</p> <p><b>Es wird auf die Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ verwiesen.</b></p> <p>Mit der neu errichteten, noch nicht in Betrieb genommenen Kindertagesstätte an der Josef-Schürgers-Straße, rückwärtig des Gewerbegebietes, ist ein Durchstoß einer Fuß- und Radwegeverbindung im Süden des Geltungsbereiches in Richtung Osten nicht möglich. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein städtisches Flurstück, welches in Richtung Osten bis an die bestehende Wegeverbindung heranreicht. Der geplante Geh- und Radweg schließt an den einseitig geführten Zweirichtungs-Rad-/Gehweg entlang der Süchtelner Straße an. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse ermöglichen hier eine Vernetzung der bestehenden Wegestruktur im Osten des Baustoffhändlers. 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. Der geplante Geh- und Radweg soll in Zukunft weiter fortgeführt werden, dies ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Ohne Einplanung des Fuß- und Radweges an dieser Stelle würde eine fußläufige Verknüpfung des Gebietes in Ost-West-Richtung in Gänze ausbleiben. Die Erstellung einer Querungsinsel auf Höhe der neuen Wegeverbindung wird weiterverfolgt, ist jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Im Falle der Entwicklung neuer Wohnbauflächen nördlich des Wohnbereiches „Ninive“ sollen u.a. die Möglichkeiten für die Errichtung einer Querungshilfe betrachtet werden. Zielsetzung ist es, eine gesicherte Fußgängerquerung zu schaffen. Die künftige Ausbauplanung wird auch die Abhängigkeit der Zufahrt zur Betriebsfläche des hier bestehenden Baustoffhandels berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung																		
		<p>11. Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 5. der textlichen Festsetzungen eine tabellarische Übersicht mit Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Geräuscheinwirkungen. Darin werden für den Zeitraum von 6- 22 Uhr Festsetzungen getroffen, nicht jedoch für den Nachtzeitraum von 22- 6 Uhr (s. nachstehende Tabelle).</p> <table border="1" data-bbox="546 523 1032 772"> <thead> <tr> <th></th> <th>IFSP 6 - 22 Uhr</th> <th>IFSP 6 - 22 Uhr</th> </tr> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>[dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> <th>[dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE 1.1</td> <td>59</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>GE 1.2</td> <td>56</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>GE 1.3</td> <td>56</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>GE 1.4</td> <td>54</td> <td>54</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dies bedeutet, dass für die Nachtzeit in schalltechnischer Hinsicht keinerlei Begrenzungen gegeben wären. Der Verzicht auf Begrenzungen in schalltechnischer Hinsicht für den Nachtzeitraum von 22 - 6 Uhr ist nicht vertretbar, weil dies zu unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft führt.</p> <p>12. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat folgende archäologische Konfliktbereiche zum Inhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein größerer Konfliktbereich erstreckt sich mit der geometrischen Form eines Parallelogramms an der Nordseite des Planbereichs in einer Breite von ca. 11 m über die gesamte Tiefe.</li> <li>• Ein kleinerer Bereich befindet sich im südwestlichen Teil des Planbereichs und besitzt eine linsenartige Form.</li> </ul> <p>Bezogen auf den erstgenannten Konfliktbereich sind bei den Unterzeichnern erhebliche Zweifel vorhanden,</p>		IFSP 6 - 22 Uhr	IFSP 6 - 22 Uhr	Teilfläche	[dB(A)/m <sup>2</sup> ]	[dB(A)/m <sup>2</sup> ]	GE 1.1	59	59	GE 1.2	56	56	GE 1.3	56	56	GE 1.4	54	54	<p>Zu 11</p> <p>Hier handelt es sich um einen Fehler, bei dem der Zeitraum 6-22 Uhr in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen für den Nachtzeitraum versehentlich falsch dargestellt worden ist.</p> <p>Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im Bericht der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“ wiesen einen Fehler auf. Im Bericht waren die Nachtwerte in den Tabellen falsch wiedergegeben, da diese im Nachtzeitraum noch um 13 dB reduziert werden müssten. Die Berechnungen in den Anlagen 18 bis 21, insbesondere auch hier die Veränderung der Schalleistung um 13 dB, wurden hingegen korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Korrektur der IFSP machen eine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Im Nachgang zu der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte durch den Schallgutachter in Abstimmung mit der Stadt Viersen eine Umstellung des Berechnungsverfahrens von der DIN-ISO 9613-2 hin zur DIN 45691. Im folgenden Bebauungsplanverfahren wird auf die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) verzichtet und auf die Möglichkeit der Kontingentierung der gewerblichen Emissionen durch Festsetzung unterschiedlicher Lärmkontingente zurückgegriffen.</p> <p>Zu 12</p> <p>Für das Bauleitplanverfahren wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung zur Ermittlung und Konkretisierung erarbeitet. Hierdurch wurde die Existenz von Bodendenkmälern, Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NRW) geprüft.</p> <p>Im Süden wurde ein Laufgraben aus dem Zweiten Weltkrieg aufgedeckt und 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</p>
	IFSP 6 - 22 Uhr	IFSP 6 - 22 Uhr																			
Teilfläche	[dB(A)/m <sup>2</sup> ]	[dB(A)/m <sup>2</sup> ]																			
GE 1.1	59	59																			
GE 1.2	56	56																			
GE 1.3	56	56																			
GE 1.4	54	54																			

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ob sich der reale Konfliktbereich tatsächlich ausschließlich außerhalb der geplanten nördlichen Baugrenze befindet.</p>	<p>19. Jahrhundert“ gefunden. 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.</p> <p>Daher wurden in der Planzeichnung zwei archäologische Konfliktbereiche dargestellt. 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 NRW sichergestellt wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche in den gekennzeichneten archäologischen Konfliktbereichen, 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.</p> <p>Ungeachtet der zeichnerisch festgesetzten archäologischen Konfliktbereiche sind bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Hierbei ist stets § 16 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>13. Die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltene bebaubare Fläche lässt eine Bebauung mit <b>einem quaderförmigen Baukörper</b> mit folgenden Außenabmessungen (Wandlängen) zu:  <b>Breite: ca. 74 m</b>  <b>Tiefe: ca. 78 m</b>  <b>Höhe: ca. 9,5 m</b></p> <p><u>Erläuterung zur Bauhöhe:</u>  Die vorhandenen Geländehöhen im Baufenster bewegen sich lt. Angaben im Entwurf des Bebauungsplanes zwischen 40.17 bis 40.82 m über NHN. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ist bei der geplanten Bebauung ein Flachdach zwingend vorgeschrieben; die Höhe von max. 50.00 m über NHN soll Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Damit beträgt die mittlere Höhe des Baukörpers über dem vorhandenen Gelände rd. 9,50 m.</p> <p><b>Ein Baukörper mit derartigen Abmessungen sprengt städtebaulich jeden Maßstab und lässt jeden Bezug zur Nachbarbebauung vermissen!</b></p> <p><b>Die Verantwortlichen werden eindringlich aufgefordert einen derartigen städtebaulichen Missstand zu verhindern. Der zuständige Ausschuss sollte unbedingt darauf bestehen, dass die Verwaltung eine 3-dimensionale Darstellung des möglichen Baukörpers zum Gegenstand der weiteren Beratungen macht.</b></p> <p>Bei erneuten Vorlagen an den Ausschuss wird gebeten, die beigefügte Anlage in unverändertem Größenformat vorzulegen, da bei einer Verkleinerung zu befürchten ist, dass die verkleinerte Darstellung nicht ausreichend lesbar ist. Außerdem wird darum gebeten die textlichen Hervorhebungen in Fettschrift zu übernehmen.</p>	<p>Zu 13  Der Bebauungsplan Nr. 141-5 setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 70,0 m Breite, ca. 75,0 m Tiefe und ca. 10,0 m Höhe fest. Durch den Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche von der Süchtelner Straße aus, sowie die bestehende Eingrünung an der Süchtelner Straße und das Schaffen einer Eingrünung von Seiten des nördlichen Ortseingangs, wird auch diese Kubatur als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Übergeordnetes Ziel ist hier eine möglichst flexible nutzbare Baufläche, hier auch für die Entwicklung mehrerer kleinerer Betriebe, im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung.</p> <p>Da sich für den Bebauungsplan Nr. 141-5 nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich macht, wird auch das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes zur besseren Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung sowie der stärkeren Berücksichtigung des bisherigen Planungsrecht von 0,8 auf 0,6 reduziert.</p> <p>In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, diese GRZ liegt nach § 17 BauNVO unterhalb der Orientierungswerte eines Gewerbegebietes. Die festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 „Oberrahserstraße West“, der im Bereich des Geltungsbereiches aktuell eine Versiegelung durch eine Verkehrsfläche sowie in der südlichen Hälfte durch ein Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht. Auch wenn hierdurch weiterhin gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich zulässig ist, ist durch die Festsetzung einer offenen Bauweise eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines quaderförmigen Baukörpers mit den geschilderten Außenabmessungen nicht mehr zulässig. Zudem ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet voraussichtlich auch von mehreren Gewerbetreibenden genutzt wird.</p> <p>Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß 50,0 m ü NHN wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung entsprochen und zum anderen die Bestandsbebauung im Umfeld berücksichtigt. Durch eine Gebäudehöhe von rund 10,0 m ü NHN wird unterschiedlichen Ansprüchen einer gewerblichen Nutzung, wie z.B. der Realisierung von Hallenbauten oder aber auch von bis zu dreigeschossigen Bürogebäuden Rechnung getragen. Das</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Unterzeichner, die Anlieger der Süchtelner Straße sind, behalten sich im Fall der Nichtberücksichtigung eine <b>Normenkontrollklage</b> vor.</p>	<p>südlich befindliche Einzelhandelsgebäude weist eine maximale Firsthöhe von 50,5 m ü NHN auf und bildet demnach einen sinnvollen räumlichen Höhenbezug. Ebenso die südöstlich gelegene Wohnbebauung ab der Josef-Schürgers-Straße weist eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich einer dritten Dachgeschossebene auf. Die maximale Gebäudehöhe liegt demnach unterhalb der Höhe der Nachbargebäude.</p> <p>Die Erarbeitung einer 3-dimensionalen Darstellung ist im Rahmen der Bauleitplanung angesichts des geplanten Gewerbegebietes und zum Verständnis nicht erforderlich. Aus der Planzeichnung lassen sich die wichtigsten Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung herleiten.</p>

**B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
B 1	EXA vom 11.08.2022	<p>..., durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH/ GTT GmbH7 EXA betroffen.</p> <p><b>Allgemeiner Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH / EXA nur noch an oben genannte Adresse zu richten.</p> <p>Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.</p>	<p>zu B 1</p> <p><b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>
B 2	Niersverband vom 15.08.2022	<p>..., gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Niersverbandes keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet befindet sich im Klärlageneinzugsgebiet des Niersverbandes (Kläranlage Mönchengladbach- Neuwerk). Vor der Ansiedlung oder Erweiterung abwasserintensiver Gewerbebetriebe bitten wir frühzeitig um Beteiligung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>zu B 2</p> <p><b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>
B 3	Westnetz GmbH vom 15.08.2022	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass am westlichen Rand des Bebauungs-, und Flächennutzungsplans Steuerkabel der Westnetz GmbH verlaufen. Grundsätzlich sind von unserer Seite keine Änderungen an der vorhandenen Leitung geplant. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten in der Nähe unserer Leitungen bitten wir Sie daher, uns zu benachrichtigen und die genauen Pläne der vorhandenen Kabel über unsere Online Planauskunft <a href="https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp">https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp</a> zu beantragen</p>	<p>zu B 3</p> <p><b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>
B 4	Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij vom 16.08.2022	<p>Die Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, nachfolgend RRP genannt, betreibt zwei überregionale, unterirdische Rohölpipelines (L7 Venlo-Wesel und L8 Venlo-Weseling). Die Leitungen transportieren unter hohem Druck</p>	<p>zu B 4</p> <p><b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>leicht entzündliches / brennbares Rohöl der Gefahrenklasse AI zur Versorgung von Raffineriebetrieben und Tanklagern.</p> <p>An Hand Ihrer o.g. Meldung haben wir festgestellt, dass unsere Ölferrleitungen von Ihrem Vorhaben/Bereich nicht betroffen sind.</p> <p>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich gefordert wird, muss sichergestellt sein dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir Sie um erneute Beteiligung. Weiterhin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• empfehlen wir bei der Planung von Wohnhäusern, Hochhäusern oder Gebäude in denen sich Menschen aufhalten, immer ein Abstand zur Fernleitung von mindestens 25 Meter, falls möglich noch mehr anzuhalten.</li> <li>• versuchen wir Sie für Anfragen zur Leitungsauskunft oder behördliche Planungen (wie Bebauungspläne, Flächennutzungspläne usw.) nur noch die kostenfreie BIL Leitungsauskunft zu nutzen!</li> </ul>	
<b>B 5</b>	<p><b>Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW</b> vom 17.08.2022</p>	<p>..., der BLB NRW ist in diesem Bereich nicht betroffen.</p>	<p><b>zu B 5</b> <b>Träger ist nicht betroffen.</b></p>
<b>B 6</b>	<p><b>Pledoc GmbH</b> vom 17.08.2022</p>	<p>..., wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG); Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> </ul>	<p><b>zu B 6</b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b> <b><u>Achtung:</u></b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
<b>B 7</b>	<b>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b> vom 18.08.2022	..., gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	<b>zu B 7</b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b>
<b>B 8</b>	<b>Amprion GmbH</b> vom 16.08.2022	..., im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	<b>zu B 8</b> Die Beteiligung weiterer zuständiger Unternehmen bezüglich weiterer Versorgungsleitungen erfolgte im Rahmen der Beteiligung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der entsprechenden Ausführungsplanung der Erschließungsplanung werden zuständige Unternehmen der Versorgungsleitungen weiter beteiligt und berücksichtigt. <b>Es sind keine Belange berührt.</b>
<b>B 9</b>	<b>Vodafone GmbH</b> vom 25.08.2022	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH   Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Bau-	<b>zu B 9</b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	
<p><b>B 10</b></p>	<p><b>Handwerkskammer Düsseldorf</b> vom 06.09.2022</p>	<p>.... Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir die Darstellung einer gewerblichen Baufläche bzw. die voraussichtliche Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) ausdrücklich begrüßen. Den Belangen des Handwerks wird hierbei dadurch Rechnung getragen, dass Handwerksbetriebe mit größeren gewerblichen Immissionen auf Standorte in Gewerbegebieten mit größerem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen angewiesen sind.</p> <p>Positiv hervorheben möchten wir zudem, dass bei grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandel Werksverkäufe für das produzierende Gewerbe unter den in der Begründung genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sein sollen. Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbe -und Industriegebieten. Zugleich erwartet der Kunde den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps. Den Belangen des Handwerks wird also dadurch Rechnung getragen, dass diese Angebotsformen in Gewerbegebieten -in städtebaulich verträglichem Maß und Umfang- zulässig bleiben.</p> <p>Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Plannungen tragen wir daher nicht vor.</p>	<p><b>zu B 10</b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>
<p><b>B 11</b></p>	<p><b>Landwirtschaftskammer NRW</b> vom 09.09.2022</p>	<p>...., unsere Stellungnahme vom 16.10.2021 haben Sie zur Kenntnis genommen und sind unserem Hinweis auf die Kompensationsmöglichkeiten nicht gefolgt. In den vorliegenden Unterlagen werden nunmehr die Maßnahmen zum Ausgleich des ökologischen Punktedefi-</p>	<p><b>zu B 11</b> Da sich für den Bebauungsplan Nr. 141-5 nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben, welche eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich machen, wird auch das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbege-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zits beschreiben: Es sollen 26.019 m<sup>2</sup> Fettwiese aufgeforstet werden (70 % Laubbäume und 30 % Nadelbäume sowie eine Waldrandgestaltung). Leider wird diese Maßnahme nicht bilanziert. Aufgrund der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) gehen wir davon aus, dass die Fettwiese als Intensivwiese (3.4) mit 3 Wertpunkten (WP) anzusetzen ist, die Aufforstung mit 5 bis 6 WP (6.2 oder 6.3). Demnach wäre von einer Aufwertung von mindestens 2 WP auszugehen. Bezogen auf die 26.019 m<sup>2</sup> entspräche das einer Summe von 52.038 WP, also etwa dem 6,5-fachen des tatsächlich zu erbringenden Ausgleichs. Da auch für Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen minimal zu halten ist und vorrangig Maßnahmen außerhalb landwirtschaftlicher Flächen zu prüfen sind (§ 15, Abs. 2, BNatSchG), halten wir die hier geplante Maßnahme für unverhältnismäßig an und sehen landwirtschaftliche Belange als nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Daher werden Bedenken gegen die Planungen erhoben.</p>	<p>bietet anhand der GRZ I von 0,6 zur besseren Einfügung in die nachbarschaftliche Umgebung sowie der stärkeren Berücksichtigung des bisherigen Planungsrecht reduziert. Auch wenn hierdurch weiterhin gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich zulässig ist, ist durch die Festsetzung einer offenen Bauweise eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines quaderförmigen Baukörpers mit den geschilderten Außenabmessungen nicht mehr zulässig. Zudem ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet voraussichtlich auch von mehreren Gewerbetreibenden genutzt wird. Ebenso wird sich durch das geänderte Maß der baulichen Nutzung die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen verändern. Der Träger wird im Verfahren erneut beteiligt.</p> <p>Die Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Viersen befindet sich an der Autobahn A 61 angrenzend, südöstlich der Ortslage Schirick. Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von ca. 66.834 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Süchteln, Flur 73, Flurstück 179. Dort wird auf einer Teilfläche der ca. 26.019 m<sup>2</sup> der für das Bebauungsplanverfahren notwendige Ausgleich umgesetzt. Es wird nicht die komplette zur Verfügung stehende Fläche von ca. 26.019 m<sup>2</sup> für den Ausgleich benötigt.</p> <p>Im Bestand handelt es sich bei der Ausgleichsfläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die im Zuge des Ausgleichs in Teilen zu einer Fläche mit Bäumen und Sträuchern entwickelt werden soll. Gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008) ist die Bestandsfläche als intensive Ackerfläche mit 2 Wertpunkten anzusetzen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als „Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%“ mit 5 Wertpunkten anzusetzen. Die Pflanzung einer Baumreihe bzw. von Einzelbäumen ist als „Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbäumen, lebensraumtypisch“ mit 5 Wertpunkten anzusetzen.</p> <p>Durch die teilweise Entwicklung der Ausgleichsfläche mit Bäumen und Sträuchern ist mit einer Aufwertung von 3 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> zu rechnen. Bezogen auf das Punktedefizit von 7.101 ist demnach eine Ausgleichsfläche von 2.367 m<sup>2</sup> erforderlich, um einen vollständigen Ausgleich der durch das B-Planverfahren Nr. 141-5 verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu gewährleisten.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Im städtebaulichen Vertrag wird die genaue Ausgleichsmaßnahme auf dem o.g. Flurstück und entsprechende Flächengröße verankert.</p>
<p><b>B 12</b></p>	<p><b>Kreis Viersen</b> vom 12.09.2022</p>	<p><b><u>Natur und Landschaft sowie Artenschutz:</u></b> Die geplante 98. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Mittlere Niers“. Durch den Landschaftsplan besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne von § 20 Abs. 2 BNatSchG (Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.</p> <p>Allerdings verläuft entlang der Süchtelner Straße (westlich an das Plangebiet angrenzend) eine nach § 41 LNatSchG NRW geschützte Allee. Nach § 41 LNatSchG NRW sind jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen könnten, verboten. In dem Zusammenhang verweise ich auch auf den § 15 Abs. 1 BNatSchG. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.</p> <p>Soweit ersichtlich, wird es im Rahmen des Vorhabens zu einer Beeinträchtigung der Allee kommen. Demnach ist zuvor eine Alternativenprüfung vorzulegen. So ist in dieser nachvollziehbar darzulegen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- warum der Ein- und Ausfahrtsverkehr über die Süchtelner Straße als Vorzugsvariante zu sehen ist,</li> </ul>	<p><b>zu B 12</b></p> <p><u>Natur und Landschaft sowie Artenschutz:</u></p> <p><b>Es wird auf die Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ verwiesen.</b></p> <p>Es wurden bereits 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.</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung bestanden gewisse Zwangspunkte, die eine mittige Anordnung der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes bedingen.</p> <p><b>Anbindung Norden:</b> 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.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>- warum der in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes aufgeführte Ein- und Ausfahrtbereich an einer Stelle mit zwei Gehölzen geplant wurde. Sowohl nördlich als auch südlich davon wären Bereiche ohne Gehölze vorhanden, über welche sich der Ein- und Ausfahrtbereich ggf. realisieren ließe.</p> <p>Um die Auswirkungen auf die Umwelt, die im Vorfeld geplanten Eingriffe sowie Belange des Artenschutzes bewerten zu können, wurden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Gutachten, in Form von Umweltberichten, eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) und eines Artenschutzgutachtens der Stufe I (ASP Stufe I) erstellt und vorgelegt. Im Rahmen dieser Gutachten wurde sachlich und nachvollziehbar dargestellt, dass die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 141-5 keine erheblichen Beeinträchtigungen – in Bezug auf die zuvor genannten Prüffaktoren – verursachen, die nicht im Rahmen angemessener Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden können.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Aufstellung der beiden o.g. Pläne abseits der o.g. Bedenken daher keine Weiteren, solange die in den eingereichten Gutachten vorgegebenen Maßnahmen – insbesondere des LBPs und der ASP Stufe I – fachgerecht umgesetzt werden und das hier vorgebrachte Berücksichtigung im weiteren Verfahrensverlauf findet.</p>	<p>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 Verkehrsaufkommens 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.</p> <p><b>Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte wurde eine Anbindung des Plangebietes im Norden nicht weiterverfolgt.</b></p> <p><b>Anbindung Süden:</b> 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 Allee-bäume, die durch die Planung einer Ein- und Ausfahrt ebenso betroffen wären.</p> <p><b>Aufgrund von erheblichen Bedenken bei der Verkehrssicherheit sowie der störungsfreien Anlieferung des südlich gelegenen Lebensmittelmarktes wurde eine Erschließung über den Süden nicht weiterverfolgt.</b></p> <p><b>Anbindung Osten</b> 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 Straßengestal-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>tung 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.</p> <p><b>Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen wurde eine Erschließung im Osten ausgeschlossen.</b></p> <p><b>Anbindung Westen</b></p> <p>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 potenziellen 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 mittleren 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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b><u>Bodenschutz:</u></b>                      Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:                      Im Plangebiet liegen zum Teil fruchtbare Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung in Bezug auf Ihre Regelungs- und Puffereigenschaften vor. Sie sind besonders schutzwürdig.                      Diese Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die</p>	<p>– 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.</p> <p>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 Ausfahrt des Einzelhandelsbetriebes und ist Bestandteil einer LKW-Anlieferungsschleife. Eine gleichzeitige Zufahrt des Gewerbegebietes ist hier nicht sinnvoll realisierbar.</p> <p><b>Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen wurde als einzig sinnvolle Alternative die Erschließung des Plangebietes über einen mittigen Verkehrsanschluss an die Süchtelner Straße priorisiert.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b><u>Bodenschutz:</u></b>                      Die Hinweise zu Oberböden werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichts werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich formuliert. Hier soll, sofern möglich, der Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z.B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Oberböden können ggf. zur späteren Geländemodellierung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterbodeneingesetzt werden. Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.</p> <p><b><u>Bodenschutz (Altlasten):</u></b> Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand aus bodenschutzrechtlicher Sicht (Altlasten) keine Bedenken.</p> <p><b><u>Immissionsschutz:</u></b> Gegen den oben genannten Flächennutzungsplan bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird: Angelehnt an die unter Ziffer 3.3 der Begründung zum FNP 98. Änderung genannte Bestandssituation wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Nutzungen definiert. Hierbei wurden sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm betrachtet. Auf Ebene des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 141-5 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Zwar wurde das zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderliche Lärmgutachten nunmehr vorgelegt, allerdings sind die darin festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für den Nachtzeitraum nicht korrekt. Eine Umrechnung der ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel in die jeweils relevanten Schalldruck-</p>	<p><b><u>Bodenschutz (Altlasten):</u></b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b></p> <p><b><u>Immissionsschutz:</u></b> In Rücksprache mit dem Schallschutzgutachter hat sich bei den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) im Bericht der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße/Oberrahser“ ein Fehler eingeschlichen. In den Tabellen im Bericht sind die Nachtwerte falsch wiedergegeben, da diese im Nachtzeitraum noch um 13 dB reduziert werden müssten. Die Berechnungen in den Anlagen 18 bis 21, insbesondere auch hier die Veränderung der Schalleistung um 13 dB, waren hingegen korrekt wiedergegeben.  Die Korrektur der IFSP machen eine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Im Weiteren werden die Emissionen des geplanten Gewerbegebietes auf die umliegenden Wohnnutzungen bzw. Immissionen mit Hilfe der Festsetzung von Geräuschkontingenten begrenzt. Die Änderung wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch entsprechend berücksichtigt.</p>

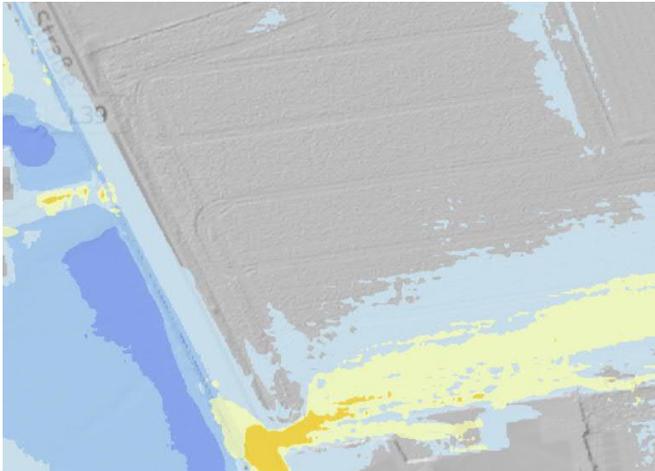
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>pegel führt meiner Ansicht nach zu einem höheren Immissionspegel als der nach Ziffer 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm gebietsbezogenen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) zur Nachtzeit. Entsprechend ist die Festlegung der Lärmkontingentierung der einzelnen Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 zu korrigieren und entsprechend auch in den textlichen Festlegungen der Planzeichnung anzupassen.</p> <p><b>Wasserrecht:</b>                      Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:                      Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten der Niers besteht durch die Entfernung bedingt nicht und damit ist auch kein Bezug auf Hochwasserkarten zu nehmen. Hier liegt keine Betroffenheit vor.                      Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte, s. Anlage) können Teile des Plangebietes bei extremen, aber auch schon bei seltenen Starkregenereignissen betroffen sein. Die Einstautiefe wird bei einem extremen Ereignis in diesem Bereich in Höhe von ca. 16 cm angegeben. Die Fließgeschwindigkeiten sind bei beiden Ereignissen identisch und mit kleiner null angegeben, so dass von stehendem Wasser ausgegangen wird. Lediglich im südwestlichen Bereich kommt es zu nennenswerten Fließgeschwindigkeiten; diese sind für die Bebauung allerdings nicht hinderlich, da hier lediglich die Anlage von einer Außenanlage vorgesehen ist. Es wird empfohlen, durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potenziell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.</p> <p>Ziel I.2.1 des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz schreibt die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf sowohl Starkregen als auch Hochwässer aus den Gewässern heraus nach Maßgabe vorliegender Daten vor. Im weiteren Verfahren ist eine</p>	<p><b>Wasserrecht:</b>                      Die Hinweise zu den Starkregengefahren werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung von planerischen, technischen sowie baulichen Schutzmaßnahmen können eine Starkregengefährdung minimiert und die Anforderungen an den Überflutungsschutz erfüllt werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Hinweise zum Hochwasserschutz, zur Versickerung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>fachliche Auseinandersetzung zu diesem Thema weiterhin notwendig.</p> <p>Für künftige Bauleitverfahren empfehle ich weiterhin im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Verfahren die verpflichtende Prüfung nach dem Ziel I.2.1 (und der übrigen Prüfziele) des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH) in den Planunterlagen zu dokumentieren.</p> <p>Des Weiteren wird aus wasserrechtlicher Sicht, da die Entwässerung erst im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt werden wird und keine Aussagen im Bebauungsplan Nr. 141-5 sowie in der Flächennutzungsplanänderung getroffen werden, vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung aufgrund von, zum jetzigen Zeitpunkt unbekanntem, vor Ort vorgefundenen Einschränkungen z. B. höchster Grundwasserstand, Bodenverhältnisse, Nutzung der Flächen etc. eingeschränkt oder nicht möglich sein kann.</p> <p>Zu beachten sind dabei auch die folgenden Erlasse:</p> <p>a) Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (alt) (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998),</p> <p>b) Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004)</p> <p>Stark belastetes Niederschlagswasser gemäß „Trennerlass“ vom 26.05.2004 muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden. Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wurden keine Angaben gemacht. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung wird vorausgesetzt.</p> <p><b><u>Belange der VKV (Verkehrsgesellschaft Kreis Viersen):</u></b>                      Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b><u>Kreiseigene Infrastruktur und kreiseigene Verkehrsanlagen:</u></b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b><u>Art der Nutzung – Einzelhandel und Verkehrsfläche:</u></b> Die Stadt Viersen beabsichtigt Einzelhandel im Planareal innerhalb der Gewerbegebiete zu ermöglichen. Im Rahmen der Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung als Teil der Unterlagen zur Offenlage ist ersichtlich, dass in Bezug zum Einzelhandel die Beschlussempfehlung (Ausführungen der Verwaltung) zur Ermöglichung von örtlichem Einzelhandel (hier: nahversorgungs- und zentrenrelevant) auf Basis von Erhebungswerten 170 Quadratmeter betragen soll (durchschnittliche, ermittelte Verkaufsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Alt – Viersen: 167 qm). Damit würden nach Auffassung der Stadt in Bezug auf das kommunale Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2020) negative Auswirkungen auf den ZVB Alt-Viersen seitens der Stadt Viersen nicht erwartet. Dem Kreis ist aktuell nicht bekannt, ob die erforderliche Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zwischenzeitlich politisch beschlossen wurde, da die Planungsunterlagen zur Offenlage eine Entwurfsfassung zum „Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen“ beinhalten und die Begründung aus Mai 2022 stammt. Darüber hinaus findet sich in den vorliegenden textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf aktuell eine Größenordnung von 200 qm für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wieder und nicht 170 qm. Dies weicht von der vorherigen Herleitung ab. Ferner ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Großflächigkeit gemäß den aktuell beabsichtigten Festsetzungen möglich. Auf diese beiden geplanten Ausnahmen vom eigentlichen Ausschluss eines Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird in der Begründung, Kapitel 2.6., nicht eingegangen. Ziel der Begründung ist es, die Planung zu erläutern. Dies fehlt an dieser Stelle.</p>	<p><b><u>Belange der VKV (Verkehrsgesellschaft Kreis Viersen):</u></b> Es sind keine Belange berührt.</p> <p><b><u>Kreiseigene Infrastruktur und kreiseigene Verkehrsanlagen:</u></b> Es sind keine Belange berührt.</p> <p><b><u>Art der Nutzung – Einzelhandel und Verkehrsfläche:</u></b> <u>Einzelhandel:</u> 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.  Das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) wurde vom Rat der Stadt am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Orientierung für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viersen beschlossen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden 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. Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit der Betriebstypik eines Discounters mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit (&lt; 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 bereits ab. Der vorhandene „nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandort“ sollte aus städtebaulicher Sicht</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ferner heißt es in den Festsetzungen zu den Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss als weiterer Punkt: „Und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen zu erwarten sind“. Hierunter wird aus hiesiger Sicht eine Einzelfallprüfung verstanden, da es auch auf das jeweilige Sortiment ankommt in Bezug zur Aufstellung des zu schützenden ZVBs, und nicht nur auf eine reine Größenordnung. Der Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Seite 223) sieht eine Einzelfallprüfung und noch weitere Kriterien für eine Ausnahmeformulierung vor, die in den textlichen Festsetzungen aktuell nicht zum Tragen kommen (u.a. Umsatzbezug).</p> <p>In Bezug auf die geplante Zufahrt (Bereiche zur Ein- und Ausfahrt sind kenntlich gemacht), stellt sich die Frage nach der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.</p>	<p>über den Bestand hinaus keiner weiteren Einzelhandelsentwicklung (z.B. im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration im Umfeld) zugeführt werden.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe werden im Gewerbegebiet (GE 1.1-1.4) daher grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>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).</p> <p>Die Festsetzungen zum Einzelhandel folgen damit den Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020). 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.</p> <p>Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich 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 einnehmen muss als die konkrete Bezugsgröße der Betriebsfläche eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs.</p> <p>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.</p> <p>Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO verändert, um die Festsetzung zu verschlanken und</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b><u>Infektions- und Umwelthygiene:</u></b>                      Seit Bestehen der Corona-Pandemie ist das Gesundheitsamt des Kreises nicht in der Lage mit dem Fachpersonal Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zu Bauleitplanverfahren innerhalb der von Ihnen angegebenen Frist zu bearbeiten, da die Mitarbeiter und Mitarbeite-</p>	<p>unter Beachtung der Gegebenheiten in Viersen gleichzeitig eine größtmögliche Rechtssicherheit der planungsrechtlichen Festsetzung zu erzielen. Die flächenmäßige Begrenzung des Annex-Handels soll nicht länger über eine absolute Obergrenze von max. 200 qm erreicht werden, sondern nunmehr durch einen „relativen“ Flächenbezug zur Größe des gewerblichen Hauptbetriebes (die Herleitung einer absoluten Obergrenze für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erfolgte über die im Rahmen des Einzelhandelsstrukturkonzepts ermittelte durchschnittliche Betriebsgröße von Einzelhandelsbetrieben im Hauptgeschäftszentrum Viersen und resultierte in der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in einer geplanten Festsetzung einer (aufgerundeten) maximalen Verkaufsfläche von 200 qm für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten pro Betrieb gemäß „Viersener Sortimentsliste“).</p> <p>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.</p> <p>Die Festsetzungen zum Einzelhandel folgen damit den Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzepts der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020).</p> <p>Für die Baugenehmigungsbehörde ist mit der getroffenen Festsetzung eine hinreichend präzise Richtschnur für die zu treffende Ermessensentscheidung bestimmt, ohne bereits verbindlich eine strikte Grenze für die Ermessensausübung vorzugeben.</p> <p><u>Verkehrsfläche:</u></p> <p>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.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>rinnen in der Corona-Bearbeitung zeitlich stark eingebunden sind. Die augenblicklich nicht fristgerechte Bearbeitung bedeutet aber nicht, dass das Gesundheitsamt (Amt 53) damit keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung zu ihrem Planverfahren hat. Sofern die Corona-Pandemie es zeitlich zulässt, ist geplant, die Planverfahren aus Sicht des Gesundheitsamtes chronologisch nach Eingang auch nach Ablauf der Frist nachträglich zu bearbeiten und Ihrem Hause eine gesundheitsbezogene bzw. infektionshygienische Stellungnahme nachzureichen.</p> <p>Anlage:                      Ausschnitt Starkregengefahrenkarte für den Planbereich                      (Quelle: geoportal nrw): Wasserhöhen extremes Ereignis</p> 	<p><b><u>Infektions- und Umwelthygiene:</u></b></p> <p>Eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes (Amt 53) ist nicht eingegangen.</p>
<p><b>B 13</b></p>	<p><b>Bezirksregierung Düsseldorf</b>                      vom 12.09.2022</p>	<p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:                      Gegen die Planung bestehen von hier keine Bedenken. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Hauses vom 29.10.2021 weise ich hin.</p>	<p><b>zu B 13</b></p> <p>Belange des Luftverkehrs (Dez. 26): keine Bedenken</p> <p>Im geplanten Gewerbegebiet werden Höhen von ca. 130 m über NHN nicht erreicht, sodass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Aus Sicht der von dem Dezernat zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken und Anregungen                      Hinweis: Gemäß Landschaftspflegerische Fachbeitrag erfolgt der Ausgleich auf einem Teil des Grundstücks Gemarkung Süchteln, Flur 73, Flurstück 179. Die genaue Abgrenzung der Maßnahme ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. Ich rege an, die Abgrenzung so vorzunehmen, dass die entstehende landwirtschaftliche Restfläche gut bewirtschaftbar bleibt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:                      Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.                      Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p>	<p>Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33):                      Im Bestand wird die geplante Ausgleichsfläche als Fettwiese für die Gewinnung von Viehfutter bewirtschaftet. Die Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Viersen befindet an der Autobahn A 61 angrenzend, südöstlich der Ortslage Schirick (Gemarkung Süchteln, Flur 73, Flurstück 179). Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von ca. 66.834 m<sup>2</sup>. Dort kann auf einer Teilfläche der für das Bebauungsplanverfahren notwendige Ausgleich umgesetzt werden. Entsprechend der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird die konkret benötigte Flächengröße berechnet.</p> <p>Da zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte Ausgleichsmaßnahme vorliegt, wird die maximal benötigte Ausgleichfläche unter zur Hilfenahme einer worst-case Betrachtung ermittelt. Bei einer Aufwertung von nur 1 Wertpunkt gemäß LANUV und einer ökologischen Bilanz von - 7.101 wäre eine Flächengröße von ca. 7.101 m<sup>2</sup> notwendig. Sollte eine höherwertige Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden, würde sich die Flächengröße entsprechend verringern.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag werden die konkrete Ausgleichsmaßnahme sowie die entsprechende/dazugehörige Flächengröße auf dem o.g. Flurstück verankert.</p> <p>Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4):                      Da das Plangebiet keine Gebäude erfasst, wurde nur der Landschaftsverband Rheinland in Form des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, land-use planing (Dez 53.1) ergeht folgende Stellungnahme: Mit Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.10.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde hinsichtlich des passiv planerischen Störfallschutzes auf das Abwägungsgebot nach § 1 Abs 7 BauGB verwiesen. Eine Umsetzung dieser Abwägung erfolgte innerhalb des gegenständlichen Planverfahrens nicht. Erneut möchte ich darauf hinweisen, dass eine Nichtbeachtung der Störfallbelange zu einer rechtlich zu beanstandenden Bauleitplanung führen kann. In Bezug auf das gegenständliche Änderungsverfahren sollte zumindest erkennbar werden, inwieweit störfallrechtliche Belange in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Einzelfallbezogene Abwägungen im Hinblick auf die passiv planerische Störfallvorsorge sind dann wiederum in der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu beschreiben. Hierzu wurde in der verfahrensparellen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5 „Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser“ in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen der Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG geregelt.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) - Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Dez. 51) - Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)</p>	<p>Belange des Immissionsschutzes, land-use planing (Dez. 53.1): 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 gemäß § 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.</p> <p>Da sich für den Bebauungsplan Nr. 141-5 nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.</p> <p>Ebenso werden die störfallrechtlichen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Begründung sowie des Umweltberichts Eingang finden. Der Träger wird im Verfahren erneut beteiligt.</p>
<b>B 14</b>	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau NRW</b> vom 12.09.2022</p>	<p>..., im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Runge beigelegt. Bedenken hinsichtlich der leistungsfähigen Anbindung bestehen daher nicht mehr.</p> <p>Ich verweise jedoch auf meine bisherige Stellungnahme. Bei der Anbindung sind die Sichtverhältnisse zu prüfen mittels den Sichtdreiecken gemäß RASt.</p>	<p><b>zu B 14</b></p> <p>Die weitere Erschließungs- und Ausführungsplanung erfolgt im stetigen Austausch mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Hierbei werden zudem auch Nachweise der sicherheitsrelevanten Sichtdreiecke geführt. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Auch ist in diesem Bereich vermehrt mit Radfahrern zu rechnen (Gutachten Runge).</p> <p>Ich weise außerdem darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.</p>	<p>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.</p> <p>Die allgemeinen Forderungen werden im weiteren Verfahren beachtet. Ebenso der Hinweis auf den Verzicht einer Geltendmachung von Ansprüchen auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder evtl. Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung. Ein Handlungsbedarf zu diesen Aspekten wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht gesehen.</p>
<b>B 15</b>	<p><b>Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung</b> vom 13.09.2022</p>	<p>..., durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.</p> <p>Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand <b>keine Einwände</b>.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (September 2022).</p> <p>Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist <b>nicht</b> erforderlich</p>	<p><b>zu B 15</b></p> <p><b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>
<b>B 16</b>	<p><b>NEW Planung und Bau</b> vom 21.09.2022</p>	<p>..., das betrachtete Gebiet ist teilweise als Prognosefläche im Generalentwässerungsplan Viersen erfasst (Prognosefläche 1 02) und entwässert im Mischsystem. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.</p> <p>Die Grundstücksmarketinggesellschaft der Stadt Viersen (GMG) beabsichtigt, die bestehende gewerbliche Nutzung entlang der Süchtelner Straße nach Norden hin durch ein Gewerbegebiet zur Unterbringung zweier Gewerbebetriebe zu ergänzen. Diese Fläche (östlich der Süchtelner Straße) wird heute rein landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt</p>	<p><b>zu B 16</b></p> <p>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 ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. Daher wurde für das betrachtete Gebiet die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers überprüft. Sofern von den Flächen Niederschlagswasser gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation in die Süchtelner Straße abgeleitet wird, ist dieser Abfluss für das Plangebiet auf eine</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>werden, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Unter Bezug auf das Hydrogeologische Gutachten der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller vom 25.01.2022 soll das anfallende Niederschlagswasser mittels Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerung bedarf der Wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreis Viersen.</p> <p>Sofern von den Flächen Niederschlagswasser gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation in der .Süchtelner Straße abgeleitet werden muss, ist der Abfluss für das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,13 ha auf eine abflusswirksame angeschlossene Fläche von maximal 0,19 ha zu begrenzen. Die in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan unter 6.2 festgesetzte Dachbegrünung ist aus entwässerungstechnischer Sicht, als Maßnahme zur Niederschlagsabflussreduzierung und -Verzögerung, sinnvoll.</p> <p>Zur Erschließung der Flächen ist der Mischwasserkanal DN 600 in der Süchtelner Straße durch eine Kanalbaumaßnahme in offener Bauweise zu verlängern.</p> <p>Das Abwasser wird über das Pumpwerk Viersen des Niersverbandes weiter zur Kläranlage Neuwerk des Niersverbandes geleitet.</p> <p>Gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 118 "Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen" und der Normenreihe DIN EN 752 "Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden" sind Entwässerungssysteme bebauter Gebiete so zu konzipieren und zu bemessen, dass die Anforderungen an den Überflutungsschutz möglichst optimal erfüllt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen können sie jedoch nicht so ausgelegt werden, dass bei Regen ein absoluter Schutz vor Überflutungen und Vernässungen gewährleistet ist.</p>	<p>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 in offener Bauweise zu verlängern.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt sowie Sickerfähigkeit der unterlagernden gewachsenen Böden untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten gemäß der DWA-A 138 innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereichs von <math>1,0 \times 10^{-3}</math> [m/s] bis <math>1,0 \times 10^{-6}</math> [m/s] liegen. Die festgestellten überlagernden bindigen Bodenschichtungen in Form von feinsandigen Schluffen bzw. die bindige Wechsellagerung sind für eine Versickerung nicht geeignet.</p> <p>Das Erfordernis einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da aufgrund des Nutzungsspektrums noch keine konkreten Aussagen hierzu getroffen werden können. Hier sind insbesondere Aussagen zur Position und Ausdehnung der Fahr- und Hofflächen sowie zu Anliefer- und Besucherverkehren für diese Beurteilung erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der künftigen Gewerbebetriebe ist zu prüfen, inwiefern entsprechende Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu errichten sind.</p> <p>Es werden Hinweise zur Bauausführung bei Rigolenanlagen sowie Muldenanlagen im Bebauungsplan aufgenommen, um eine Versickerung in dem Plangebiet zu ermöglichen.</p> <p>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.</p> <p><u>Starkregengefährdung</u></p> <p>Im Bauleitplanverfahren wurde die Überflutung und Durchströmung des Plangebietes im Falle von außergewöhnlichen Regenereignissen dargestellt und im Rahmen einer Stellungnahme eingeschätzt. Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Maßnahmen aufgrund der Starkregenbetrachtung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Textliche Wiedergabe der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die im Oktober 2021 veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen und zeigt für das Plangebiet des Bebauungsplanes gefährdende Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten auf. Die entsprechende Stellungnahme zur Starkregenbetrachtung der Leinefelder Ingenieur vom 04.05.2022 ist zu beachten.</p>	<p>erforderlich werden. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die anerkannten Regeln der Technik, wie die DIN 1986-100 bei der Planung der Grundstücksentwässerung berücksichtigt und ein entsprechender Überflutungsnachweis durchgeführt wird. Ein entsprechender Hinweis wurde 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 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, deren Wartung auf Privatgrundstücken zu Problemen führen kann, insbesondere bei außergewöhnlichen Regenereignissen.</p> <p>Zudem wird 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.</p> <p>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.</p> <p>Unter Berücksichtigung von planerischen, technischen sowie baulichen Schutzmaßnahmen können eine Starkregengefährdung minimiert und die Anforderungen an den Überflutungsschutz erfüllt werden.</p>
<b>B 17</b>	<b>Tele Columbus</b> vom 23.09.2022	<p>..., in dem von Ihnen angefragten Bereich (41747 Viersen – Rahser, Süchtelner Str. 181) befinden sich keine Erdkabelanlagen der HLKomm.</p> <p>Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.</p>	<p><b>zu B 17</b> <b>Es sind keine Belange berührt.</b></p>