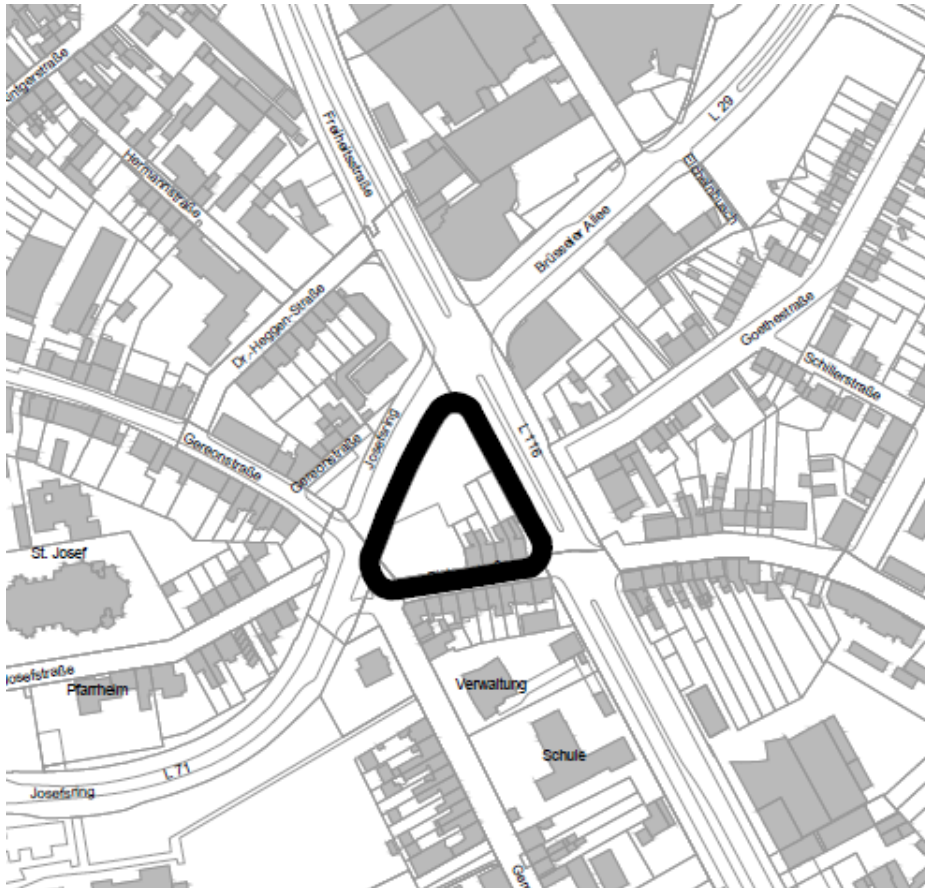


Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitsstraße / Eichenstraße“ in Viersen

Begründung zum Bebauungsplan

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



Stadt Viersen
Fachbereich Stadtentwicklung
Bearbeitungsstand April 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4	Landschaftsplan.....	8
2.5	Städtebauliche Konzepte	9
3.	Bestandssituation.....	11
3.1	Städtebauliche Struktur.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Technische Erschließung.....	12
3.4	Denkmalschutz	12
3.5	Kampfmittel.....	13
3.6	Seismologie/ Erdbebenzone 1	13
3.7	Immissionsschutz.....	13
3.8	Wasserschutzgebiete.....	15
3.9	Klima.....	15
3.10	Hochwasser	16
3.11	Überschwemmung	16
3.12	Starkregen	16
3.13	Klimawandel und -anpassung	19
3.14	Klima.....	19
4.	Planung	20
4.1	Ziele der Planung.....	20
4.2	Städtebauliches Konzept	20
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	21
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
4.3.4	Stellplätze und Garagen	25

4.3.5	Einfahrtbereiche.....	25
4.3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	26
4.3.7	Natur und Landschaft.....	27
4.3.8	Gestalterische Festsetzungen.....	28
5.	Umweltbelange	28
5.1	Schutzgut Mensch	29
5.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	31
5.3	Schutzgut Boden	33
5.4	Schutzgut Wasser.....	34
5.5	Klima / Luft.....	36
5.6	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	36
6.	Flächenbilanz	36
7.	Hinweise	36
8.	Kosten/ Finanzwirksamkeit	38
9.	Gutachten	38

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Straßendreieck Josefsring, Freiheitsstraße und Eichenstraße, südöstlich der Viersener Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,35 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 130, 136, 140, 147, 152, Flur 97 sowie Teile des Flurstücks 153, Flur 97 und teilweise Flurstück 795, Flur 105 der Gemarkung Viersen. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Erarbeitung der Planzeichnung im Eckbereich Josefsring / Eichenstraße an den tatsächlichen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen angepasst und abgerundet. Im Ergebnis vergrößert sich der Geltungsbereich gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung daher minimal. Der Norden setzt sich aus städtischen Wohnstrukturen zusammen, in östlicher Richtung sind vermehrt großteiligere Gebäudestrukturen vorzufinden, die gewerblich genutzt werden. Insbesondere entlang der Freiheitsstraße haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert. Sowohl im Plangebiet selbst als auch südlich angrenzend befindet sich eine überwiegend denkmalgeschützte Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Freiflächen. Der Westen wird durch Wohnstrukturen sowie der Grabeskirche St. Joseph geprägt.



Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1002

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ in Viersen, rechtskräftig seit dem 20.10.2011. Mit dem zurzeit geltenden Bebauungsplan wurde insbesondere die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Vervollständigung des Innerstädtischen Erschließungsrings (IER) zu schaffen. Darüber hinaus sollten zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Ergänzungen im Verlauf des Josefsrings und die hierdurch entstandenen Anschlussbereiche geschaffen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird seit der Fertigstellung des IER durch eine unbebaute Freifläche eingenommen, welche zeitweilig als Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit dem Bau des Tiefensammlers in Anspruch genommen wurde. Aktuell liegt ein Teil der Fläche brach, während ein Teilbereich informell als Parkfläche für PKW genutzt wird. Geringe Teilbereiche des Plangebietes entlang der Eichenstraße werden von einer überwiegend denkmalgeschützten Wohnbebauung mit zugehörigen Freiflächen beansprucht.

In dem beschriebenen Bereich setzt der aktuell bestehende Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer zwei- und teilweise bis zu dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise innerhalb definierter überbaubarer Flächen fest (MI, II, II-III, g).

Für den Streckenverlauf des IER wurde im Jahr 2020 eine städtebauliche Studie¹ erstellt, die sich mit den potenziellen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschäftigte. In den Fokus wurden die im Zuge des Straßenneubaus entstandenen, weitestgehend ungefassten Randbereiche und deren städtebauliche Einbindung gestellt. Die Studie wurde im Frühjahr 2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen (siehe Vorlagen-Nr. 2020/2536/FB60).

Auf Grundlage der Studie erfolgte zwischenzeitlich eine weitgehende planerische Konkretisierung durch die städtische Tochtergesellschaft VAB mit der Absicht, die unbebauten Freiflächen für eine Wiedernutzung zu entwickeln.

Demnach sollte entlang des Josefsrings bzw. der Freiheitsstraße eine straßenbegleitend wirkende Bebauung als bauliches Rückgrat entwickelt und der Eckbereich Josefsring/Freiheitsstraße als städtebauliche Dominate mit höher definierten Gebäudehöhen ausgebildet werden.

Die vorgesehene planerische Entwicklung deckt sich grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viersen, insbesondere zur baulichen Wiedernutzbarmachung und Fortentwicklung innerstädtischer Baupotenziale, womit im vorliegenden Fall u. a. eine Aufwertung des innerstädtischen Bereichs verbunden ist. Die mit dem aktuellen Planungskonzept beabsichtigten baulichen Entwicklungen u. a. bezüglich ihres Nutzungsmaßes (wie die überbaubaren Flächen und die Bauweise betreffend) entsprechen nicht den derzeit geltenden planungsrechtlichen Grundlagen und können nicht ohne eine Änderung des Planungsrechts umgesetzt werden. Für die Realisierung der aktuellen planerischen Zielsetzungen ist daher eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungsstruktur - vorstellbar sind alle Nutzungen eines urbanen Gebietes - ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Sinne eines gemischt genutzten innerstädtischen Gebietes mit einer höheren baulichen Dichte und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen sicherstellt.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitsstraße / Eichenstraße“ erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nutzbarmachung vormals brachliegender Flächen im Siedlungszusammenhang.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, es wird eine zum überwiegenden Teil freie Fläche mit einer zu erwartenden überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant. Mit der Überplanung des Geltungsbereichs ermöglicht

¹ dbap architekten: Städtebauliche Studie Innerer Erschließungsring Viersen Bahnhofstraße bis Gladbacher Straße (Zwischenstand 04/2020)

der Bebauungsplan bei Annahme einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 3.600 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Gemäß dieser Verfahrensart unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesgesetzgebung und kann daher als sog. beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB wurde abgesehen. Eine über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehende frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch vierwöchigen Aushang des städtebaulichen Konzeptes, zeitgleich wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet gemäß Blatt 18 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Freiheitsstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen vom 28.02.1980 sind die Flächen als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt. Unter Berücksichtigung der 65. Änderung des FNP ist die Trasse des Innerstädtischen Erschließungsrings (IER) als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

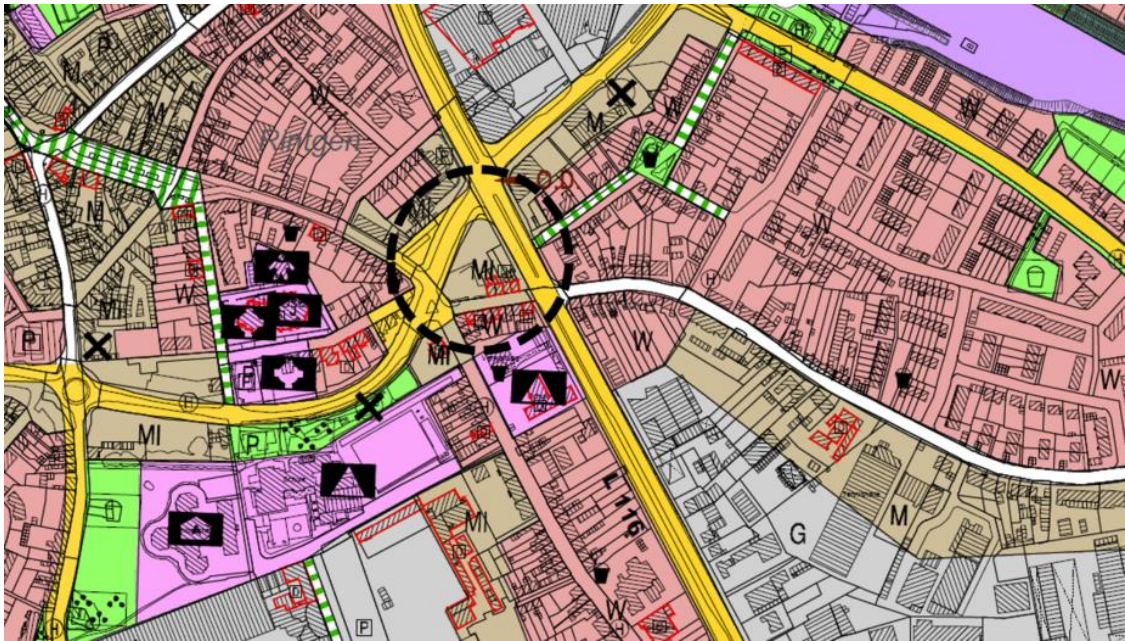


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die durch die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als Mischgebiet (MI) dargestellten Flächen künftig durch die Darstellung „Gemischte Baufläche“ (M) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 1002, der die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) vorsieht, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Vorlage des Bebauungsplanes und die Abstimmung der planerischen Zielsetzungen mit den Zielen der Raumordnung erfolgt im Zuge des Planverfahrens durch die Vorlage des Bebauungsplanes bzw. der beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Bezirksregierung Düsseldorf als Regionalplanungsbehörde gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW).

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

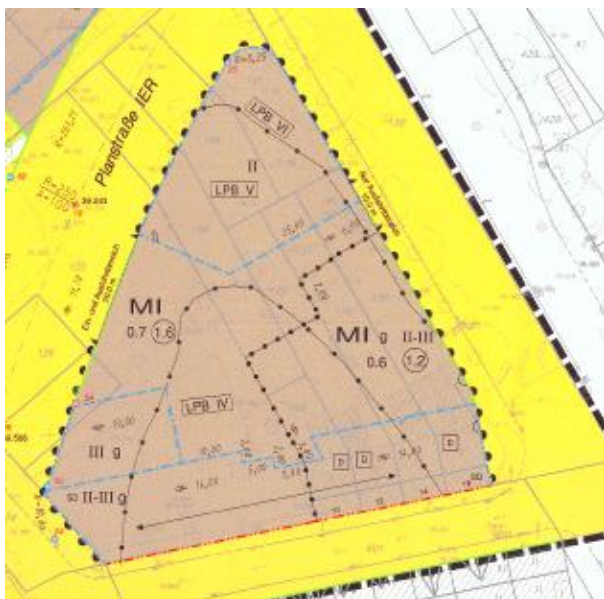


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BP Nr. 71

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ in Viersen rechtskräftig seit dem 20.10.2011.

Der Bebauungsplan hatte seinerzeit das vornehmliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung des Lückenschlusses des sog. Innerstädtischen Erschließungsringes (IER) zu schaffen.

Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit definierten überbaubaren Flächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang des Josefsrings durch eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,6 in zweigeschossiger, offener Bauweise im nördlichen Bereich und einer bis zu

dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise im südlichen Bereich des Josefsrings bestimmt. Auf die Festsetzung einer Bauweise und einer Dachform wurde verzichtet. Der Festsetzung dieses Baufensters lag seinerzeit der städtebauliche Grundgedanke einer Eckbebauung, vergleichbar der auf der gegenüberliegenden Seite der Freiheitsstraße vorhandenen (Küchenstudio), zu Grunde.

Entlang der Freiheitsstraße sowie der Eichenstraße ist das Maß der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche getrennt, im östlichen Bereich der Eichenstraße befindet sich entlang der Eichenstraße auf vier Grundstücken eine Altbebauung in geschlossener Bauweise, die unter Einschluss des Dachgeschosses als traufständiges Satteldach über zwei bis drei Vollgeschosse verfügt. Im Hinblick auf die Ergänzung dieser Straßenrandbebauung wurde entlang der Eichenstraße, unter Berücksichtigung der Bestandbebauung, ein Baufenster für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit traufständigem Satteldach in geschlossener Bauweise festgesetzt. Zum Erhalt einer einheitlichen Straßenfluchtlinie wurde das Baufenster straßenseitig durch eine Baulinie definiert. Der westliche Bereich ist mit der bereits aufgeführten GRZ von 0,7, einer GFZ von 1,6 und einer zwei- bis dreigeschossigen bzw. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Für die Grundstücke des Altbestandes entlang der Eichenstraße wurde die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 entsprechend den Obergrenzen des § 17 der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen BauNVO für ein MI-Gebiet festgesetzt, da hier, bedingt durch ausreichende Grundstücksgrößen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in einem stimmigen Verhältnis zu einander stehen. Für die sonstigen Flächen innerhalb des Straßendreiecks mit den Festsetzungen von überbaubaren Flächen (Baufenstern) für eine Übereckbebauung reichen die Grundstücksflächen im Verhältnis zu den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein MI-Gebiet jedoch nicht aus. Daher wurde die GRZ mit 0,7 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird nicht durch den Geltungsbereich der Landschaftspläne des Kreises Viersen erfasst.

2.5 Städtebauliche Konzepte

Handlungskonzept Wohnen

Der stadtteilbezogene Wohnraumbedarf wurde auf der Grundlage des Handlungskonzepts Wohnen² für den Prognosezeitraum 2019-2025 ermittelt. Eine Handlungsempfehlung daraus ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für jüngere und ältere Menschen im bezahlbaren Segment. Um die Handlungsempfehlungen des kommunalen Handlungskonzepts Wohnen aufzunehmen und hieraus Ziele für den vorliegenden Planbereich abzuleiten, wurde das Plangebiet im Rahmen einer Flächenpotentialanalyse durch die Stadt Viersen bereits im Jahr 2018 als potentieller Standort für Mehrfamilienhausbebauung bewertet. Es werden Wohnungen für verschiedene Zielgruppen empfohlen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Entsprechend der Analyse besteht eine örtliche Nachfrage für Wohnungsgrößen von 35 bis 65 m² in 1,5 bis 3-Zimmer-Wohnungen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht Vorhaben für Wohnnutzungen, das Unterbringen von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Das Handlungskonzept Wohnen bildet damit eine Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie etwa der Festsetzung der Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) sowie einer entsprechenden baulichen Dichte im Plangebiet (GRZ, GFZ).

Gewerbeflächenkonzept

In dem in Erarbeitung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Viersen befindet sich das Plangebiet nicht in einem der Untersuchungsräume, die durch das Gewerbeflächenkonzept erfasst sind. Im rechtskräftigen FNP ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt und bietet planungsrechtlich Raum für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmöglichkeiten sind somit eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich im dicht bewohnten, innerstädtischen Bereich und die Erschließung kann verkehrlich nur durch die Anbindung an die Eichenstraße erfolgen. Hierdurch ergeben sich Probleme für gewerbliche Nutzungen, hinsichtlich potentieller Lärmbelastungen und verkehrlicher Andienung. Es werden dementsprechend keine nachfolgenden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Einzelhandelskonzept

Für das Plangebiet trifft das aktuelle Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen keine unmittelbare funktionale oder städtebauliche Zuweisung. Es enthält für das Plangebiet mittelbare Aussagen im Sinne eines städtebaulichen Steuerungsbedarfs.

Ein städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche. Ansiedlungen an nicht-integrierten Standorten sollen vermieden werden, um die Innenstadt sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht zu gefährden. Daher soll ausgeschlossen werden, dass durch eine sukzessive Entwicklung kleinteiliger wie auch größere Ladeneinheiten im Plangebiet Agglomerationseffekte entstehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Viersen. Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Viersen wie auch drei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels befinden sich allerdings im Nahbereich zum Plangebiet.

² Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014)

Der südliche Beginn des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Innenstadt Viersen ist ca. 215 m (Luftlinie) vom Plangebiet weit entfernt. Der Sonderstandort Viktoriastraße

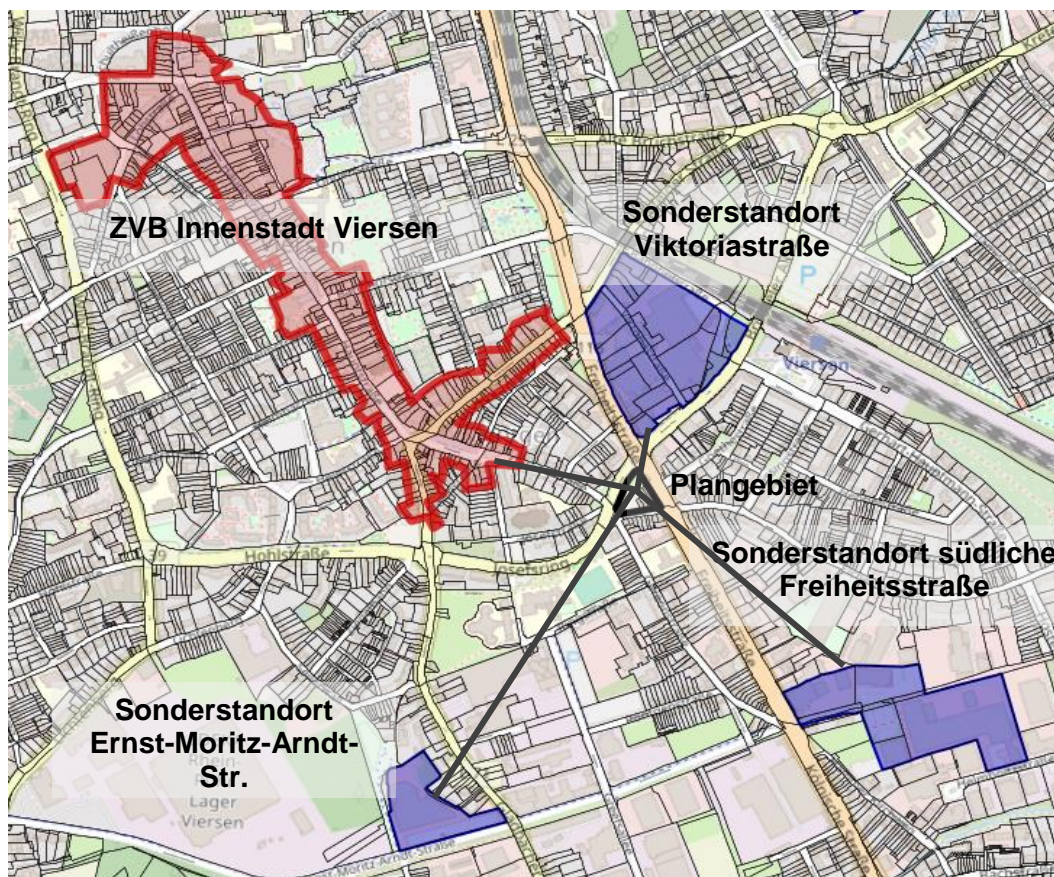


Abbildung 5 Nahversorgungsassituation

liegt zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof Viersen und ist in etwa 110 m Luftlinie vom Plangebiet aus zu erreichen. Es handelt sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil von Einzelhandelsbetrieben. Der Sonderstandort südliche Freiheitsstraße liegt im Süden des Stadtgebietes in einem von gewerblichen Nutzungen geprägten Umfeld in ca. 480 m (Luftlinie) Entfernung zum Plangebiet. Standortprägend sind ein Möbelhaus sowie ein ALDI-Lebensmitteldiscounter. Der Sonderstandort Ernst-Moritz-Arndt-Straße befindet sich südlich der Viersener Innenstadt und ist vom Plangebiet aus in ca. 640 m zu erreichen. Er befindet sich in einem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld; trotz kleinerer Wohnbereiche im näheren und weiteren Umfeld ist der Standort als autokundenorientierter Standort einzustufen. Lebensmitteldiscounter, Fachmarkt (Jysk), ein Drogeriemarkt und ein Zoobedarf sind dort aktuell ansässig.

Die Nähe und das Angebot der umliegenden Einzelhandelsangebote führen zu einer als abgedeckt zu bewertenden Nahversorgungssituation des Plangebietes. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist vor diesem Hintergrund also nicht als beeinträchtigend zu bewerten. Zugleich dient er dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt.

In Anlehnung an die vorangegangenen Ausführungen sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst derzeit im südöstlichen Bereich vier denkmalgeschützte Wohnhäuser samt zugehöriger Gartenflächen, die teilweise bis in den nördlichen Bereich des Plangebietes ragen. Die restlichen Flächen liegen derzeit brach. Die Brachfläche wurde für die Dauer der Baustelleneinrichtung im Zuge der Arbeiten am Tiefensammler genutzt. Seit Ende der Tiefbauarbeiten und der Räumung der Baustelleneinrichtung wird ein Teil der Brachfläche untergeordnet als „wilder“ Parkplatz genutzt.

Außerhalb des Plangebietes

Die direkte Umgebung des Geltungsbereichs ist in alle Richtungen durch einen Mix aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen in unterschiedlicher Form geprägt. Der Norden setzt sich hauptsächlich aus Wohnnutzungen sowie einem Schnellrestaurant zusammen. Neben dem von Süden nach Norden führenden Straßenzug der Freiheitsstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlich große Gebäudestrukturen unterteilen. Im Süden, entlang der Eichenstraße ist eine überwiegend denkmalgeschützte Wohnbebauung vorzufinden. Im Westen befinden sich einige soziale Einrichtungen, wie die Grabeskirche St. Joseph samt einer zugehörigen Kindertagesstätte, eine Realschule und zusätzliche soziale Dienstleistungen. Die weitere Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.



Abbildung 6 Luftbild des Plangebietes

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird vom Josefsring (L 71), der Freiheitsstraße (L 116) und der Eichenstraße umrandet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Eichenstraße erfolgen. Bei der Freiheitsstraße handelt es sich um einen Abschnitt einer Landesstraße mit Netzbedeutung für den regionalen bis überregionalen Verkehr. Als Stra-

ßenzug Kölnische Straße/Freiheitsstraße/Dülkener Straße fungiert er als Verbindungsstraße mit überörtlicher Funktion, des Weiteren dient er als Zubringer zu den Autobahnen A 52 und A 61 und stellt eine gute verkehrliche Anknüpfung dar. Die Autobahn A 61 ist in ca. 2,5 km (Luftlinie) und die A 52 ca. 3,8 km (Luftlinie) zu erreichen. Die Autobahnen stellen die überörtliche Anbindung nach Norden (Venlo, NL), Osten (Düsseldorf), Süden (Mönchengladbach) sowie Westen (Roermond, NL) dar. Somit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsstraßennetz.

Fuß- und Radwege

Das eigentliche Straßennetz weist zumeist einen beidseitigen Fußweg und teilweise Radwege auf. Die Freiheitsstraße ist im Radverkehrskonzept Kreis Viersen ausgewiesener Hauptradweg und wird durch den Ergänzungsradweg am Josefsring noch erweitert. Die Innenstadt wie auch der Bahnhof sind hierdurch gut erreichbar.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt östlich der Freiheitsstraße an der Lessingstraße, in etwa 200 m (Luftlinie) Entfernung. Ab hier verkehren in 1-stündlicher Taktung die Linien 82, 83 und 84 über die in etwa 15 Minuten Fahrzeit der Busbahnhof Viersen und damit weitere Umsteigemöglichkeiten erreicht werden. An der Bushaltestelle Realschule am Josefsring (Luftlinie 240 m) verkehren die Linien 80, 82, 83 und 84, die neben dem Busbahnhof auch den Bahnhof in Viersen anfahren.

In ca. 450 m (Luftlinie) ist der Viersener Bahnhof vom Plangebiet aus zu erreichen. Dort bestehen Anschlüsse an die Regional-Express- und Regionalbahn-Linien, die Anbindungen nach Venlo (NL), Aachen, in das Ruhrgebiet und in das Münsterland bieten sowie Krefeld und Mönchengladbach mit Verbindungen nach Köln und Wuppertal.

3.3 Technische Erschließung

Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Mischwasserkanäle grundsätzlich an das Entwässerungssystem angeschlossen.

3.4 Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter

Westlich und außerhalb des Plangebietes befindet sich das Kloster St. Josef, das unter laut dem LVR unter Denkmalschutz steht.

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind nach Denkmalrecht eingetragene Baudenkmäler vorhanden. Im Einzelnen handelt es sich um die Gebäude Eichenstraße 10, 12, 14 und 16.

Die ebenfalls geschützten Objekte Eichenstraße 3, 7, 9 und 17 liegen unmittelbar gegenüber. Weitere Wohnhäuser der Eichenstraße sind noch in der denkmalrechtlichen Prüfung.

Die benannten Denkmäler werden im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB durch das Planzeichen [D] nachrichtlich übernommen. Ihr Bestand ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Bodendenkmalpflege / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmäler.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ ist eine Überprüfung des Plangebietes zum BP Nr. 71 auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grundlage von Luftbildaufnahmen durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Auswertung der Luftbildaufnahmen wegen Gebäudeschatten nicht möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, wonach bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten sowie das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten ist. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

3.6 Seismologie/ Erdbebenzone 1

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen grundsätzlich zu beachten. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräusche aus den gewerblichen Nutzungen nördlich und östlich des Plangebietes in unterschiedlichen Gebäudestrukturen. Zudem verläuft östlich die Freiheitsstraße, die Hauptverbindungsstraße von Mönchengladbach nach Viersen. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die in Richtung Bahnhof führende Straße Josefsring. Hierdurch bedingt ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Schutzansprüche innerhalb des Plangebietes ergeben sich auf Grundlage der Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet sowie die Möglichkeit aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen erstellt (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, Normec Uppenkamp, Ahaus 15.04.2024).

Das Plangebiet befindet sich südlich des innerstädtischen Bereichs und südlich der lichtsignalisierten Knotenpunktes Josefsring und Freiheitsstraße. Den Berechnungen lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist. Es werden nicht nur die in der städtebaulichen Planung für urbane Gebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), sondern

auch im Nahbereich die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten.

Bei der Beurteilung der Geräuschemissionen werden die Pegel der jeweiligen Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt betrachtet und jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert. Hintergrund ist die unterschiedliche Wahrnehmung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen.

Verkehrslärm

Für die Prognose von den Straßenverkehrsgeräuschen ist gutachterlich auf Daten der Stadt Viersen zurückgegriffen worden. Hinsichtlich eines ausreichenden Prognosehorizonts wurden die Daten mit einem jährlichen Zuwachs von 0,5% auf das Jahr 2035 hochgerechnet und aufgerundet.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005-2 überschritten werden. Im Nahbereich der Freiheitsstraße wird zudem die Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten. „Da es sich bei den Orientierungswerten nicht um Grenzwerte handelt, kann in Abhängigkeit der vorliegenden Situation nach oben aber auch nach unten abgewichen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist jedoch wünschenswert, um die mit der Eigenart des betroffenen Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“³.

In vorbelasteten Bereichen mit bestehenden Verkehrswegen und vorhandener Wohnbebauung, lassen sich die Orientierungswerte nicht immer einhalten. So stellt sich die Situation auch im vorliegenden Fall dar. Aufgrund der stark befahrenen Freiheitsstraße und dem Knotenpunkt mit Lichtsignalanlagen (für die ein Lästigkeitszuschlag mit einzu-beziehen ist) kommt es zu Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich- werden Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich.

Grundsätzlich sind aktive Maßnahmen an der Schallquelle, wie z.B. Schallschutzwände immer den passiven am Gebäude vorzuziehen. Im vorliegenden Fall ist eine Lärmschutzwand aufgrund ihrer erforderlichen Dimension nicht nur aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe wären höhere als städtebaulich vertretbare Wandhöhen erforderlich.

Insofern werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren wie auch im Außenbereich des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises auf Baugenehmigungsebene. Der Bebauungsplan setzt auf der planungsrechtlichen Ebene passive Lärmschutzmaßnahmen anhand von Lärmpegelbereichen V bis VI und diesbezügliche maßgebliche Außenlärmpegel, die zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren heranzuziehen sind, fest. Weiterhin erfolgen ergänzende Anforderungen zum Schutz von Schlafräumen. Die Maßnahmen sind für Neubaumaßnahmen und Umnutzungen zu berücksichtigen.

Zusatzverkehr

Weiter ist im Rahmen der städtebaulichen Planung zu prüfen, welche Auswirkungen das zukünftige Vorhaben hinsichtlich des verursachten Zusatzverkehrs auslöst und ob dieser

³ Vgl. NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2024, S. 25

vertretbar ist. Überschreiten die planbedingten Zusatzverkehre an den bestehenden Wohngebäuden entlang der öffentlichen Straße die Zumutbarkeitsschwelle nicht oder führt es zu keinen Pegelerhöhungen, ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Im vorliegenden Fall einer möglichen Nutzung wurde ein Beherbergungsbetrieb mit bis zu 80 Zimmern und einen Bereich für Tagungs- und Seminarräume sowie einen Frühstückraum von ca. 130 m² zugrunde gelegt. Daraus resultiert ein tageszeitliches Aufkommen von 325 sowie ein nachzeitliches Aufkommen von 34 Kfz-Fahrten. Für möglichen Anlieferungsverkehr sind 10 weitere Kfz-Fahrten berücksichtigt sowie wird ein Lkw-Anteil von 2,7% angekommen. Den Berechnungen nach ist davon auszugehen, dass der planbedingte Zusatzverkehr, nachdem er die Eichenstraße (Einbahnstraße) in Richtung Josefsring/Gereonsstraße verlassen hat, sich so aufteilt, dass er aus schalltechnischer Sicht für die weiteren Straßenverläufe als nicht mehr relevant einzustufen ist.

„Die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) zur Tageszeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit wird somit nach Durchführung des Bauvorhabens weiterhin nicht erreicht oder überschritten, sodass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht nicht zu einem städtebaulichen Missstand führt.“⁴

Gewerbelärm

Im näheren Umfeld sind mehrere gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Hinsichtlich des Planungsrechts entsteht durch die geplante Gebietsausweisung des urbanen Gebietes kein Konfliktpotenzial.

Lediglich das bestehende Fast-Food-Restaurant auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Josefsrings ist aufgrund seiner geringen Entfernung, der Ausrichtung und den Betriebszeiten als schalltechnisch relevant einzustufen.

Die Berechnungen zeigen, dass das Fast-Food-Restaurant die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum unterschreitet. Somit stellt es auch im Kontext der weiteren im Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe keinen Konflikt dar.

Im Nachtzeitraum hingegen werden die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete durch die in der Untersuchung zugrunde gelegten Betriebsbedingungen um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Der Gutachter stellt in diesem Zusammenhang schon fest, dass das Plangebiet bereits erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist und bedingt durch den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich werden, die die Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte gewährleisten.⁵

3.8 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3.9 Klima

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5-10 °C im Jahr bei einer Sonnenscheindauer von 1.400 – 1.500 Stunden. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen, mit einer mittleren Niederschlagshöhe von 750 – 800 mm.

⁴ Vgl. NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2024, S. 33

⁵ NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2024, S. 51

Das Plangebiet wird aktuell bereits in einem Teilbereich der Eichenstraße baulich genutzt. Der restliche Bereich ist von Grünstrukturen durchzogen sowie wird ein Teilbereich von den anliegenden Bewohnern als Abstellfläche für PKW genutzt.

3.10 Hochwasser

Die aktuelle Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 01.09.2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. So sind bei raumbedeutsamen Planungen bzw. bei Siedlungsentwicklungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen. Allgemeines Ziel der Bewertung ist hierbei eine Verringerung der Schadenspotentiale sowie die Erhaltung von hochwassermindernden Flächen durch entsprechende (Bauleit-)Planung. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage von öffentlich zugänglichen Daten und Karten entsprechend den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH).

3.11 Überschwemmung

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Den Hochwassergefahrenkarten NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet auch im Extremfall (HQextrem) nicht durch Hochwasser betroffen ist, es liegt keine Hochwasserkartierung vor. Es sind keine weiteren Maßnahmen bzgl. des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmungen erforderlich.



Abbildung 7 Hochwasser-Risikokarte, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

3.12 Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten, auf die der LANUV verweist, werden vom Informationssystem Geoport.NRW veröffentlicht. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“ bieten einen ersten Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenerereignissen. Laut den Darstellungen der Karten muss innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1002 sowohl bei einem seltenen Starkregenerereignis (Abb. 8) als auch

bei einem extremen Ereignis (Abb. 9) mit einer Wasserhöhe von 0,10 bis 0,50 Metern, punktuell insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes von bis zu 1 Meter gerechnet werden.

Die Fließgeschwindigkeiten konzentrieren sich ebenfalls auf den mittleren Bereich des Plangebietes und entlang der Häuserfront der Bebauung Eichenstraße 10 und betragen 0,2 bis 0,5 m/s. Im Zuge der Grundstücksentwicklung sind diese Aspekte zu beachten. So können z.B. neu zu errichtete Gebäude so hochgelegt werden, dass sie im Starkregenfall nicht von einer Überflutung bzw. von Regenwasser, das über das Gelände läuft, betroffen sind.



Abbildung 8 Starkregengefahrenkarte © Geoportal.de / Seltenes Ereignis

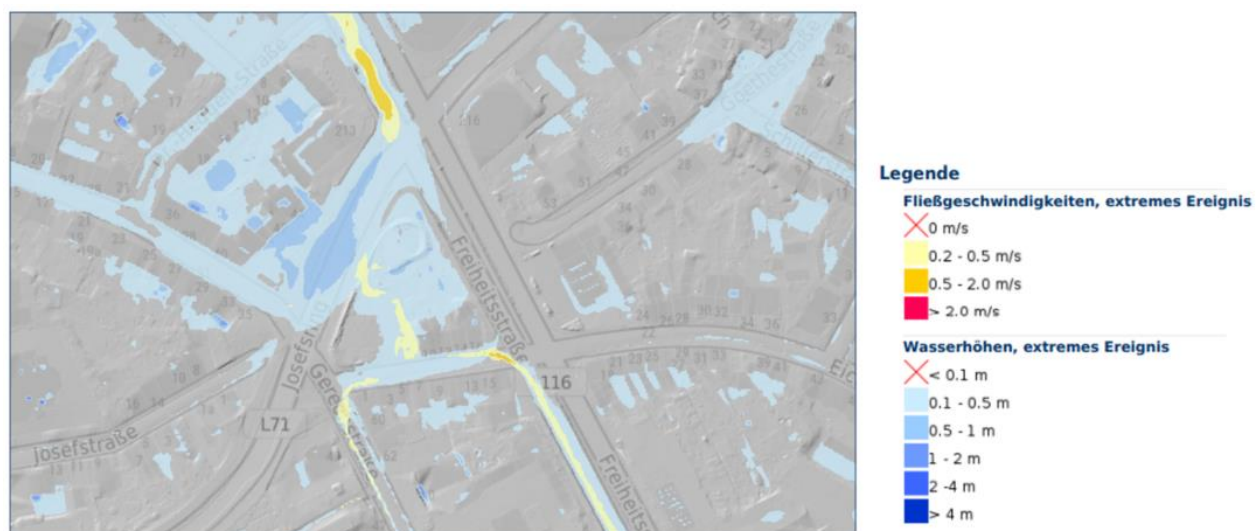


Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte © Geoportal.de / Extremes Ereignis

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Gefährdungsanalysekarten für drei Szenarien (Abb. 10-11) durch das Büro Hydrotec erstellt; diese bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen besser und beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Planbereich. Insbesondere das Szenario, eines „außergewöhnlichen Ereignisses“ wird für die Bewertung eines (verhältnismäßigen) Schutzes herangezogen. (Abb. 11). Die Karten bestätigen die zu erwartenden Einstauhöhen von 0,10 bis 0,50 Metern und punktuell insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes von 0,50 bis zu 1 Meter. Sowohl bei einem seltenen

als auch außergewöhnlichem Starkregenereignis sammelt sich das Niederschlagswasser im mittleren / östlichen und südlichen Planbereich. Das Niederschlagswasser fließt oberirdisch in nördliche Richtung über die Planmitte mit einer max. Geschwindigkeit von bis zu 0,5 m/s ab.

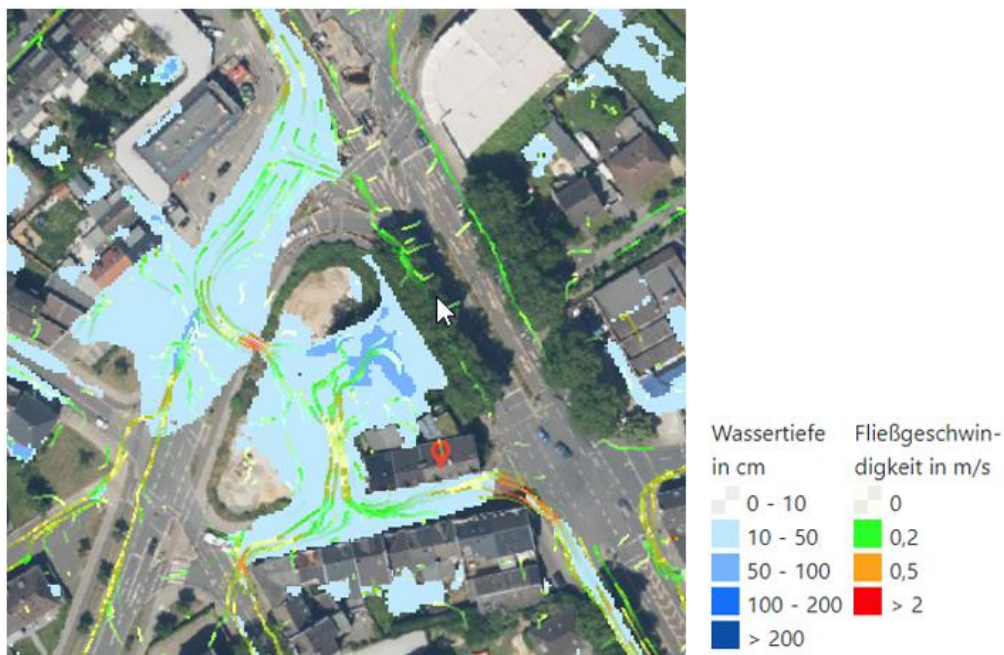


Abbildung 10 Starkregengefahrenkarte Kreis Viersen/ Büro Hydrotec / Seltenes Ereignis (09/2023)

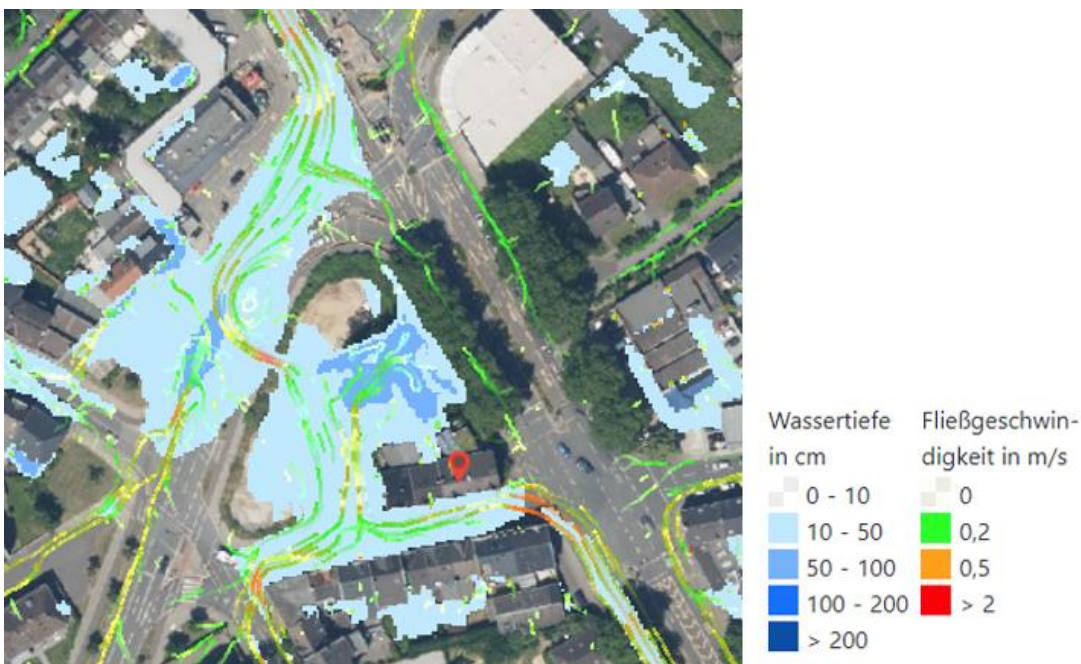


Abbildung 11 Starkregengefahrenkarte Kreis Viersen/ Büro Hydrotec / Außergewöhnliches Ereignis (09/2023)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes untersucht (siehe Kap 5.4), um detailliere Aussagen zu dem Versickerungsvermögen zu erlangen.

Die Erkenntnisse der Bodenuntersuchung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Aufgrund dieser Gesamtsituation und den örtlichen Gegebenheiten / Verhältnissen und der geplanten Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der Nutzung innerhalb des Planbereiches nahezu ausgeschlossen werden kann, wenn der städtebauliche Entwurf die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarten berücksichtigt.

Bei der Festsetzung des Baufensters wurden vorhandene oberirdische Abflussbahnen für das Niederschlagswasser hinreichend berücksichtigt, so dass sie unbehindert weiterhin bestehen bleiben. Bedeutende Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Autobahnen, Schienen und Freileitungen sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

3.13 Klimawandel und -anpassung

Der Deutsche Wetterdienst rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse⁶. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Verhältnisse liegt für das Plangebiet eine Betroffenheit durch Starkregen vor, die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten sind.

Die Auswirkungen des Klimas betreffen den Änderungsbereich hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse. Oberflächen / -Fließgewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In Bezug auf Starkregenereignisse lassen sich im Planbereich potentielle Folgeschäden durch eine angepasste und adäquate Planung minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren kann auf potentielle Wasseransammlungen insbesondere im mittleren, östlichen und südlichen Bereich durch entsprechende Maßnahmen, welche durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden, reagiert werden. Hier sind beispielsweise die Ausrichtung der Häuser, Erhaltung von gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Gründächer zu nennen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Planungen nicht negativ auf den angrenzenden Bestand auswirken und Folgeschäden durch oberflächige Wasserabflüsse verursacht.

3.14 Klima

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für den Änderungsbereich das Klimatop „Vorstadtklima“ dargestellt (Abb.13).

Im Planverfahren werden die Aspekte und Funktionen des vorhandenen Mikroklimas und die der durch die Planung erwarteten Veränderungen gegenübergestellt und in die klimatische Gesamtbetrachtung einfließen.

⁶ Nationaler Klimareport, Deutscher Wetterdienst, 2022

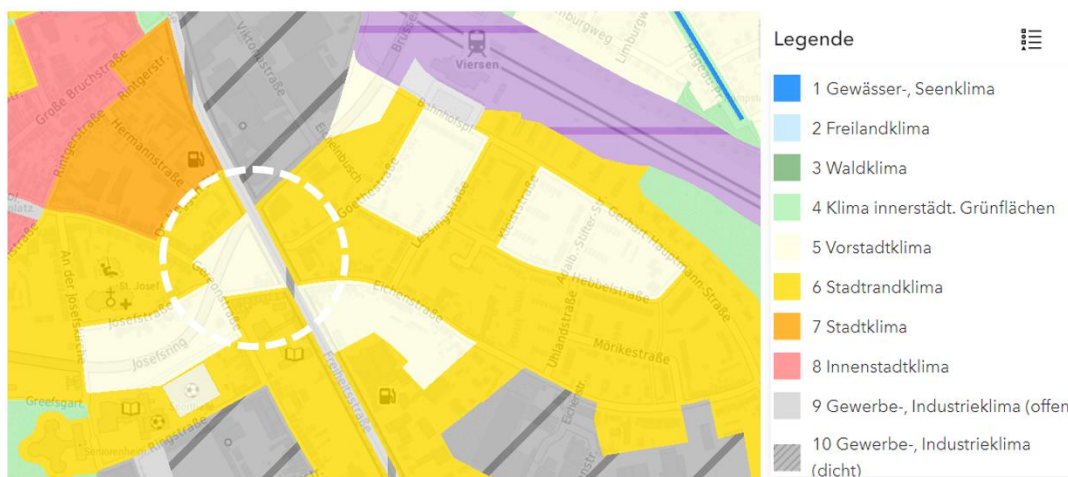


Abbildung 13 Klimatope im Planbereich © LANUV, Klimatopkarte

Die Entwicklung von Flächen am Rande von Siedlungsgebieten geht oft einher mit der Überplanung von Bereichen, die dem Klimatop Freilandklima zuzuordnen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische Lage. Bei städtebaulichen Entwicklungen soll möglichst die nächste Stufe der Klimatope (bezogen auf die Stufen von Siedlungsbereichen) erreicht werden, um die Funktion des Klimas im Planbereich möglichst schonend umzugestalten. Durch städtebauliche Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen (bspw. aufgelockerte Bebauung, begrünte Flachdächern, Ausschluss von Schottergärten, usw.) gesichert werden, soll die Funktionen des Klimas an dieser Stelle in großen Teilen möglichst beibehalten werden.

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verknüpft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung des Straßenabschnittes am Josefsring zu ermöglichen. Zum einen soll städtebaulich eine entsprechend hohe bauliche Dichte im Plangebiet als zentral und sehr urban gelegener Bereich ermöglicht werden. Der Bereich soll zum anderen auch die Möglichkeit eröffnen, die mit einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen zu realisieren.

Die Reaktivierung der Brachfläche für Mischnutzungen entspricht den grundsätzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Flächenverbrauch; dem Ziel, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich zu verringern, wird somit durch die Planung Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zudem die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch die Möglichkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten für z.B. Solarenergie und die Festsetzung von Dachbegrünung gefördert.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt, er schafft allgemeines Planungsrecht und enthält rechtverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Festsetzungen sind so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind. Die Regelungsmöglichkeiten beschränken sich auf den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Städtebauliches Ziel ist es eine straßenbegleitende Bebauung des Straßenabschnittes am Josefsring zu ermöglichen. Zudem wird städtebaulich eine entsprechend hohe bauliche Dichte im Plangebiet als zentral und sehr urban gelegener Bereich angestrebt. In

seiner Nutzung soll der Bereich eine Nutzungsmischung ermöglichen, die sich aus den Regelungsinhalten des im § 6a BauNVO für Vorhaben im urbane Gebiet zusammensetzt. Zulässig sind demnach Wohnnutzungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ wird daher neues Planungsrecht zur Umsetzung eines ersten Teilbausteins mittel- bis langfristiger städtebaulicher Ziele im vorliegenden Bereich geschaffen.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen, einem gastronomischen Angebot und Nutzungen mit sozialen Aspekten vorgesehen. Diese geplante Nutzungsmischung geht mit einer entsprechend hohen städtebaulichen Dichte einher.

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BAUNVO)

Diesen Entwicklungsabsichten folgend wird der gesamte Geltungsbereich als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt (MU 1 und MU 2). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Absatz 1 BauNVO).

Die 2017 eingeführte neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Im „Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass“ wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.“

Die gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Grundlage der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung ist das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Stadt

Viersen beschlossene Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020) (Ratsbeschluss vom 15.11.2022). Es enthält Ziele und Grundsätze sowie Empfehlungen zur zukünftigen räumlichen und planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und der Fortschreibung der speziell auf die Situation in Viersen angepassten Sortimentsliste.

Leitziel ist dabei die Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums Viersens und der Stadtteilzentren Süchteln und Dülken sowie die Sicherung und der Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung.⁷

Für das Plangebiet trifft das Einzelhandelsstrukturkonzept keine unmittelbare funktionale oder städtebauliche Zuweisung. Es enthält für das Plangebiet als Standort in nicht integrierter Lage mittelbare Aussagen im Sinne eines städtebaulichen Steuerungsbedarfs.

Auch wenn das Plangebiet räumlich in geringer Entfernung an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzt und durch Wohnnutzungen geprägt ist, steht es in keinem funktionalen ergänzendem Zusammenhang zur Innenstadt oder einer Versorgungseistung der Wohnbevölkerung. Berücksichtigt werden muss des Weiteren die ausgeprägte gewerbliche Nutzung der umliegenden Bereiche und die stark trennende Funktion der Freiheitsstraße.

Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben – insbesondere im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Kernsortimente - sowie eine zusätzliche Bündelung von Kaufkraft in diesem Bereich würden vor allem zu einer Beeinträchtigung oder zumindest zu einer Behinderung der weiteren Entwicklung des bestehenden Zentralen Versorgungsbereichs in Alt-Viersen führen und sollen daher unterbunden werden.

Das Hauptzentrum Alt-Viersen ist der Zentrale Versorgungsbereich mit der Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Viersens. In der landesplanerischen Hierarchie ist Viersen als Mittelzentrum ausgewiesen und soll auch künftig ein Angebot für kurzfristige wie auch mittelfristige Konsumgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt durch Güter des langfristigen Bedarfs.

Das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) empfiehlt mit den Oberzielen A und B, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Viersen zu sichern und die Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken⁸.

Die städtebauliche und funktionale Analyse der drei Viersener Zentren (Hauptzentrum Viersen, Dülken und Süchteln) hat für die beiden Nebenzentren Angebotslücken und erkennbare Funktionsschwächen sichtbar gemacht. Somit kommt im Umkehrschluss dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer Versorgungsfunktion für die Stadtteile eine besondere Bedeutung zu, Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen primär innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche stattfinden.

Das Nahversorgungskonzept baut auf dem konzeptionellen Ansatz auf, das Nahversorgungsangebot in den drei Zentren und den nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten in städtebaulich integrierten Lagen vorzuhalten.

Konkret bedeutet das für die planerische Praxis, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den Zentralen Versorgungsbereichen oder den nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten in integrierten Lagen angesiedelt werden sollen⁹.

⁷ CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 134 f.

⁸ CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 136

⁹ CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 216

Standorte außerhalb der Zentren, die sogenannten Sonderstandorte – Fachmarkttagglomerationen – übernehmen zentrenergänzende Funktionen durch eine Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Allerdings zeichnen sie sich in der Regel durch einen nicht unerheblichen Anteil von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Textil-, Schuh-, Sportfachgeschäfte etc.), Lebensmittel- und Drogeriemärkten aus. Hier müssen die Entwicklungen genau beobachtet werden. Das Stadtgebiet Viersens weist insgesamt sieben solcher Sonderstandorte aus, in denen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugelassen sind.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aber zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung ansiedeln, die negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Viersen haben könnten.

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Viersener Sortimente“ nicht zulässig sind.

Die gemäß Verordnungstext ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Tankstellen passen aufgrund ihres Freiflächenbedarfs nicht in das städtebauliche Konzept des Planbereiches, welches primär eine prägnante, mehrgeschossige Straßenrand- /Eckbebauung vorsieht. Zudem sind sie aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und den damit bestehenden potentiellen Störwirkungen unerwünscht. Vergnügungsstätten entsprechen ebenfalls nicht den Ansiedlungsabsichten für einen Bereich, in dem qualitätsvolle gemischte Strukturen für besondere Zielgruppen entstehen sollen, wie sie hier vorgesehen ist. Es gibt bereits entlang der Freiheitsstraße Vergnügungsstätten in der näheren und weiteren Umgebung, so dass mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten planerisch einer negativen Häufung der Nutzungen entgegengewirkt wird. Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten stehen in der Stadt Viersen an anderen Orten zur Verfügung.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl maximaler Vollgeschosse sowie der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird eine städtebaulich mit der Umgebung verträgliche Bebauungsdichte festgesetzt. An einem der zentralen verkehrlichen Knotenpunkte der Innenstadt Viersen gelegen und mit dem Ziel einer städtebaulich hohen Dichte wird zugleich ein flexibles Gerüst für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne der Angebotsplanung geschaffen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In dem urbanen Gebiet ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Damit liegt sie unter dem gemäß § 17 BauNVO für MU festgesetzten Orientierungswert der Obergrenze von 0,8 und orientiert sich stattdessen an dem Orientierungswert der Obergrenze für Mischgebiete. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht. Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes ist eine nicht zu dichte Bebauung mit ausreichend Freiflächen für die

Bewohner und Nutzer vorgesehen. Berücksichtigung fanden hier auch die Bestandsbebauung sowie die Festsetzungen des bis dato rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71.

Die GFZ hingegen orientiert sich mit dem Wert 2,4 im MU 1 und 2,0 im MU 2 an dem Orientierungswert für die Obergrenze urbaner Gebiete (gem. § 17 BauNVO liegt diese in urbanen Gebieten bei 3,0), schöpft diese vor dem Hintergrund einer verträglichen Bebauungsdichte jedoch nicht aus. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 und den möglichen vier Vollgeschossen wird rechnerisch eine GFZ von 2,4 erreicht. Diesbezüglich wird vor dem Hintergrund der mehrgeschossigen Bauweise die GFZ im urbanen Gebiet MU 1 etwas höher festgesetzt als die GFZ im urbanen Gebiet MU 2, da hier unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung und den zugehörigen Grundstücksgrößen eine höhere Bebauungsdichte nicht gewünscht und teilweise auch nicht möglich ist.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In dem urbanen Gebiet sind im Sinne der gewünschten städtebaulichen Dichte bis zu vier Vollgeschosse zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wird darüber hinaus ermöglicht, dass über die vier Vollgeschosse hinaus in Teilbereichen eine weitere Nutzungsebene als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden kann. Diese Festsetzung erfolgt für den Baugebietsbereich an dem Josefsring (MU 1). Im urbanen Gebiet MU 2 soll keine weitere Nutzung in darüberliegenden Nicht-Vollgeschossen entstehen. Hier ist in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und vor dem Hintergrund der denkmalwertigen Bestandsbebauung eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich. Unter Berücksichtigung der bestehenden, teilweise zweigeschossigen rückwärtigen Anbauten, wird ein Baufenster mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen-Null (üNHN) festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die maximale Gebäudehöhe vor dem Hintergrund der viergeschossigen Bauweise 56 Meter üNHN, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 16 Metern, gegenüber dem öffentlichen Gehweg am Josefsring, entspricht. Die zulässige Gebäudehöhe von 56 Meter üNHN dient der Flexibilisierung von Nutzungsoptionen, da die im urbanen Gebiet möglichen Nutzungen unterschiedliche und teils höhere Geschosshöhen aufweisen.

Die im Bebauungsplan eingemessenen Bestandshöhen des öffentlichen Gehweges bewegen sich zwischen 39,60 m üNHN und 40,30 m üNHN. Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika bzw. bei geneigten Dächern der Dachfirst.

Mit den getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Plangebiet in die umgebene heterogene Stadtstruktur von Wohn- und Gewerbequartieren ein und ermöglicht eine Umsetzung der städtebaulich wünschenswerten Dichte und Gebäudetypologien. Entlang des Innerstädtischen Erschließungsrings wurden in den zurückliegenden Jahren viele Bauvorhaben im Sinne einer straßenbegleitenden Bebauung realisiert. Entlang des Abschnittes Josefsring wurden im Jahr 2021 im Eckbereich Josefsring/Gladbacher Straße zwei Wohngebäude als straßenbegleitende Geschosswohnungsbauten errichtet. Diese befinden sich gut 300 Meter westlich des Plangebietes.

Insgesamt prägt die zulässige Geschoss- und Höhenentwicklung den urbanen Charakter der Plangebietsfläche und trägt damit den Maßgaben der Innenentwicklung Rechnung. Des Weiteren nehmen die Festsetzungen Bezug auf die städtebauliche Studie, die sich mit den potenziellen baulichen Möglichkeiten im Zuge der IER-Entwicklungen beschäftigte. Für den Bereich Viersen Bahnhof bis Gladbacher Straße sollte eine straßenraum-

bildende Randbebauung geschaffen werden. Vier bis fünf Geschossige Solitäre am Straßenrand sollen sich wie einzelne Perlen an einer Kette darstellen und somit identitätsstiftend dem Verlauf des IER bis zum Bahnhof begleiten.¹⁰

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 gelten unterschiedliche Bauweisen. Im MU 2 gilt unter Einfluss der Bestandsbebauung und des bestehenden Planungsrechts im Baufenster, das an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, die geschlossene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll eine zusätzliche grenzständige Verdichtung der rückwärtigen Bereiche verhindert werden und im Sinne des Schallschutzes eine Möglichkeit zur Eigenabschirmung und Schaffung von Innenbereichen schaffen.

Abweichende Bauweise MU 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt in dem urbanen Gebiet MU 1 die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen auf demselben Baugrundstück über 50 m zulässig sind. So kann eine sinnvolle Gebäudegröße bzw. –typologie ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes sind Baufenster mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, durch die eine überbaubare Grundstücksfläche definiert wird. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen der nach dem städtebaulichen Konzept für das Bebauungsplangebiet vorgesehenen Bebauung. Zudem sind sie entsprechend großzügig definiert, um die geplante städtebauliche Struktur mit der gebotenen Flexibilität umsetzen zu können. Das städtebauliche Konzept beruht auf einer klaren Ausrichtung der geschlossen wirkenden Straßenrandbebauung entlang des Josefsrings. Mit einer festgesetzten Tiefe von insgesamt 19 m entlang des Josefsrings besteht ausreichend Entwicklungsraum innerhalb der Baufelder.

Im Bereich der Altbebauung entlang der Eichenstraße orientieren sich die Baufenster an der bestehenden Bebauung. Hier werden mit einem zweiten Baufenster im rückwärtigen Bereich die bestehenden Anbauten planungsrechtlich gesichert und geringe Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 71 dar.

4.3.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

4.3.5 Einfahrtbereiche

Aufgrund der Lage des Plangebietes an Landesstraßen und den daraus resultierenden Vorgaben des Straßenbaulastenträgers, nicht an diese anzuschließen, erfolgt im Bebauungsplan die Beschränkung von Zufahrten zum Grundstück. Im Bereich der Eichenstraße ist hierfür ein Bereich für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von 10 m festgesetzt, innerhalb derer die geplante Zufahrt eingeplant werden muss.

Der restliche Bereich des Geltungsbereiches wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Mit der geplanten Verortung des Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nicht zu erwarten, dass die entlang der Eichenstraße angelegten öffentlichen Stellplätze entfallen.

¹⁰ dbap architekten: Städtebauliche Studie Innerer Erschließungsring Viersen Bahnhofstraße bis Gladbacher Straße (Zwischenstand 04/2020)

4.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie unter Punkt 3.7 der Begründung dargestellt, ist das Plangebiet insbesondere im Bereich der Freiheitsstraße und dem Josefsring mit Lärmimmissionen durch den Straßen- und Gewerbelärm vorbelastet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt daher im Bebauungsplan entsprechend den gutachterlichen Ermittlungen die Festsetzung von Außenlärmpegeln zur Bestimmung der Bau-Schalldämmmaße in den Lärmpegelbereichen V und VI.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind im Plangebiet aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und den erforderlichen Höhen nicht sinnvoll.

Dem Lärmschutz wird durch Festsetzungen Rechnung getragen, die zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (beispielsweise der Einbau von Schallschutzfenstern sowie ggf. auch mechanischer Lüftungsanlagen) verpflichten. Dazu erfolgt zeichnerisch und textlich die Zuordnung von Fassadenbereichen einer innerhalb des Plangebiets zulässigen Bebauung zu den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" definierten Lärmpegeln, aus denen die in den betreffenden Bereichen bestehenden Schallschutzanforderungen abgeleitet werden können. Weiterhin wird im Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da im vorliegenden Fall für überwiegende Bereiche im Plangebiet Beurteilungspegel nachts von > 50 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente in diesen Bereichen vorzusehen sind. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind auf der Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegel sind aus den Ergebnissen der diesbezüglich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten fachgutachterlichen Simulation hergeleitet. Unmittelbar an der Freiheitsstraße und dem Josefsring ergeben sich die höchsten Anforderungen mit Festsetzung eines Lärmpegelbereichs VI. Mit zunehmendem Abstand zur Eichenstraße stufen sich die Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich V ab.¹¹

¹¹ NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2023, S. 27

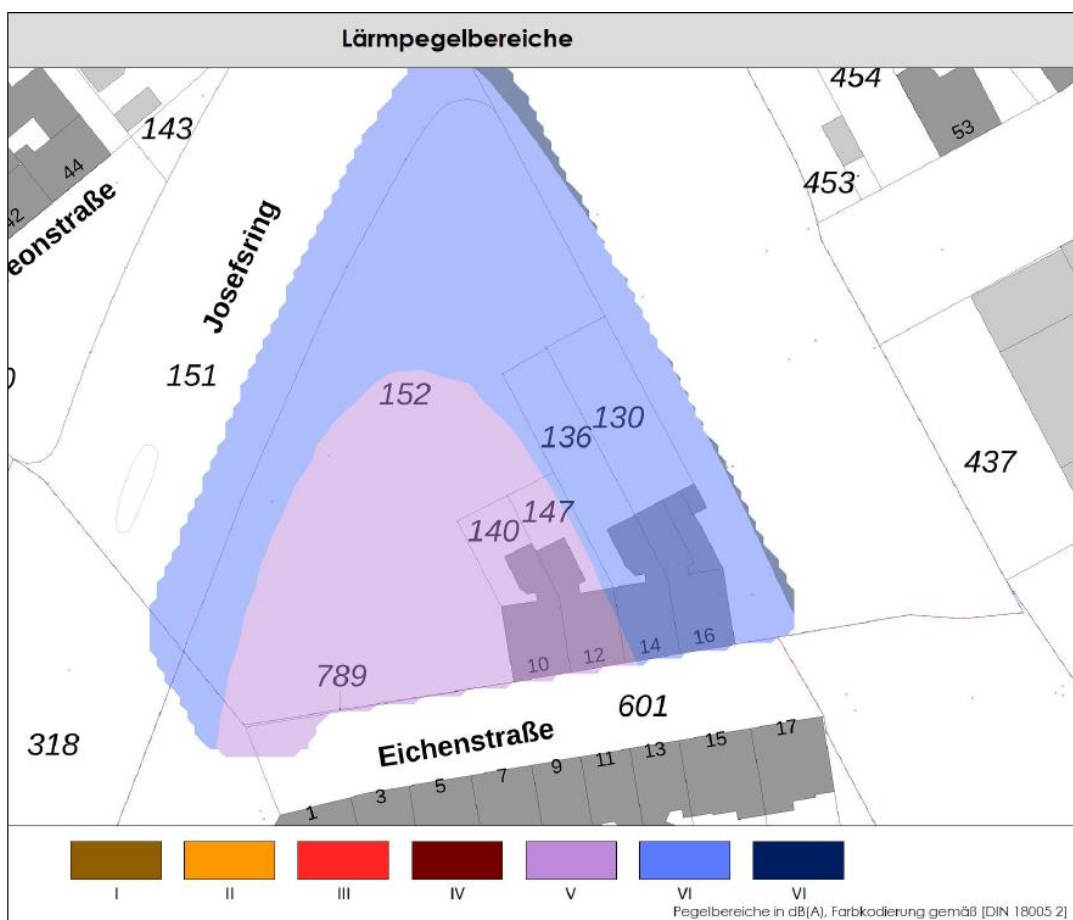


Abbildung 7 Lärmpegelbereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bezogen auf das 1.OG zur Nachtzeit

Soweit für Teile der zulässigen Bebauung z. B. aufgrund einer besonderen architektonischen Gestaltung zu erwarten ist, dass sich für diese ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegelbereich ergibt, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgewichen werden.

4.3.7 Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Für eine Verbesserung des lokalen Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) Flachdächer der Hauptbaukörper extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das geplante Neubaugebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Solarkollektoren) erforderliche technische Einrichtungen oder anderweitig genutzte Dachterrassen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Anpflanzungsfestsetzung für PKW-Stellplatzanlagen (ein Baum je fünf Stellplätze) soll private PKW-Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise sollen das geplante Vorhaben attraktiv gestaltet und die PKW-Stellplatzanlage beschattet werden, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Der Festsetzungsschlüssel berücksichtigt ökologische Belange sowie die zielgerichtete Verdichtung des urban gestalteten Gebietes gleichermaßen.

4.3.8 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden für das MU 1 Baugebiet per gestalterischer Festsetzung ausschließlich Flachdächer zugelassen. Dadurch entsteht ein gewünscht einheitliches städtebauliches Bild, das sich in einer modernen Formensprache präsentieren kann. Zugleich trägt die Festsetzung entscheidend dazu bei, die klimatisch wirksame Entwicklung von umfänglichen Dachbegrünungen sicherzustellen (s. Kap. 4.3.7). Die Festsetzung zur Errichtung von Flachdächern gilt nicht für das MU 2. Das Baugebiet orientiert sich an der denkmalwertigen Bestandsbebauung und den noch gültigen planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gestalterische Anforderungen zur Einfriedung von Grundstücken. Diese sollen, soweit eine Einfriedung vorgesehen ist, in erster Linie durch Heckenpflanzungen erfolgen und können bedarfsgerecht zur Grundstückssicherung durch Zaunanlagen ergänzt werden.

Da in dem urbanen Gebiet im Sinne des städtebaulichen Konzeptes davon auszugehen ist, dass PKW-Stellplätze überwiegend in Sammelanlagen zusammengefasst werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass diese entlang öffentlicher Verkehrsflächen zwingend an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum mit einer Heckenbepflanzung von mind. 1,00 m Höhe einzufrieden und damit gegenüber öffentlichen Flächen einzugrünen sind. Dies begründet sich einerseits vor dem Hintergrund, die „offene“ Flanke entlang der Eichenstraße räumlich etwas zu schließen und so die Wirkung einer Stellplatzanlage im Plangebiet gegenüber des öffentlichen Raumes einzufassen. Wie andererseits die bestehenden gärtnerischen Einfassungen mit der festgesetzten Heckenbepflanzung entlang der Freiheitsstraße fortzusetzen.

Erstrebens- und wünschenswert ist die Einfriedung in Form einer Heckenbepflanzung auch bei nicht Vollausnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Die Planzeichnung kann zeichnerisch nur die Bereiche mit einer Signatur zur Herrichtung von Einfriedungen festlegen, die nicht durch ein Baufenster belegt sind. Da das Baufenster nur die maximale bauliche Nutzung darstellt und kleinere Baukörper ebenfalls möglich sind, kann die Pflicht zur Einfriedung planungsrechtlich nicht zusätzlich innerhalb des festgelegten Baufensters erfolgen. Daher wird textlich im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für die oben bereits angesprochene Wirkung die Eingrünung zum öffentlich Raum auch innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Baugrenze anzulegen ist, sofern kleinere Baukörper realisiert werden sollen.

Die Festsetzungen zur Einfriedung können zudem dazu beitragen, dass in dem urbanen Gebiet ein öffentlich wirksamer grüner Charakter entwickelt wird, der sich gut in das Umfeld einfügt.

5. Umweltbelange

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die Größe des Plangebietes mit einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 20.000 m² überbarbarer Fläche bilden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren im Sinne

des § 13a BauGB, womit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren alle relevanten Umweltbelange in das Planverfahren einzubeziehen.

Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

5.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen sind zum einen gesundheitliche (i.d.R. vor allem Lärm-, Geruch- oder Staubimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie regenerative Aspekte (Erholungs- / Freizeitfunktionen und Wohnqualitäten) von Bedeutung. Daher erfolgt zur Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch das Planungsvorhaben eine Beschreibung des aktuellen Potentials des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

Besondere Erholungs- bzw. Freizeitfunktionen erfüllt das Plangebiet nicht.

Das Gebiet ist mit Ausnahme der Bestandsbebauung bestehend aus vier Grundstücken in geschlossener Bauweise aktuell frei von einer Bebauung. Nördlich wie auch westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Gebäudestrukturen. Das Plangebiet wird zudem von zwei stark befahrenen Landesstraßen umgeben (Josefsring und Freiheitsstraße), welche Bestandteil des Innerstädtischen Erschließungsringes sind und eine nicht unerhebliche verkehrliche Belastung aufweisen. Hiervon gehen jeweils Lärmemissionen aus, die eine Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Mensch darstellen.

Verkehrslärm

Wie unter Punkt 3.7 der Begründung dargestellt, ist das Plangebiet insbesondere im Bereich der Freiheitsstraße und dem Josefsring mit Lärmimmissionen durch den Straßen- und Gewerbelärm vorbelastet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt daher im Bebauungsplan entsprechend den gutachterlichen Ermittlungen die Festsetzung von Außenlärmpegeln zur Bestimmung der Bau-Schalldämmmaße in den Lärmpegelbereichen V und VI.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind im Plangebiet aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und den erforderlichen Höhen nicht sinnvoll.

Diesem wird durch Festsetzungen Rechnung getragen, die zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (beispielsweise der Einbau von Schallschutzfenstern sowie ggf. auch mechanischer Lüftungsanlagen) verpflichten. Dazu erfolgt zeichnerisch und textlich die Zuordnung von Fassadenbereichen einer innerhalb des Plangebiets zulässigen Bebauung zu den in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" definierten Lärmpegeln, aus denen die in den betreffenden Bereichen bestehenden Schallschutzanforderungen abgeleitet werden können. Weiterhin wird im Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da im vorliegenden Fall für überwiegende Bereiche im Plangebiet Beurteilungspegel nachts von > 50 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, hier für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente in diesen Bereichen vorzusehen sind. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind auf der Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegel sind aus den Ergebnissen der diesbezüglich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten fachgutachterlichen Simulation hergeleitet. Unmittelbar an der Freiheitsstraße und dem Josefsring ergeben sich die höchsten Anforderungen mit Festsetzung eines Lärmpegelbereichs VI. Mit zunehmendem Abstand zur Eichenstraße stufen sich die Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich V ab.¹²

Soweit für Teile der zulässigen Bebauung z. B. aufgrund einer besonderen architektonischen Gestaltung zu erwarten ist, dass sich für diese ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegelbereich ergibt, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgewichen werden.

Gewerbelärm

Im näheren Umfeld sind mehrere gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Hinsichtlich des Planungsrecht entsteht durch die geplante Gebietsausweisung des urbanen Gebietes kein Konfliktpotenzial.

Lediglich das bestehende Fast-Food-Restaurant auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Josefsrings ist aufgrund seiner geringen Entfernung, der Ausrichtung und den Betriebszeiten als schalltechnisch relevant einzustufen.

Die Berechnungen zeigen, dass das Fast-Food-Restaurant die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum unterschreitet. Somit stellt es auch im Kontext der weiteren im Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe keinen Konflikt dar.

Im Nachtzeitraum hingegen werden die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete durch die in der Untersuchung zugrunde gelegten Betriebsbedingungen um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Der Gutachter stellt in diesem Zusammenhang fest, dass das Plangebiet bereits erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist und bedingt durch den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich werden, die die Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte gewährleisten.¹³

Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebietes geschaffen. Hierdurch wird Neuverkehr erzeugt, der über das vorhandene öffentliche Straßennetz, hier insbesondere der Kreuzungsbereich Freiheitsstraße/ Josefsring abgewickelt wird.

Im Rahmen der für die Aufstellung durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung wurden für eine möglichen Nutzung ein Beherbergungsbetrieb mit bis zu 80 Zimmern und einen Bereich für Tagungs- und Seminarräume sowie einen Frühstückraum von ca. 130 m² zugrunde gelegt und die daraus resultierenden Zusatzverkehre angenommen. Ein Vorhaben ist nur dann vertretbar, sofern die Zusatzverkehre an den bestehenden Wohngebäuden entlang der öffentlichen Straße die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) zur Tageszeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten oder es zu keiner schädlichen Erhöhung führt.

¹² NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2023, S. 27

¹³ NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2023, S. 51

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Zumutbarkeitsschwelle nach der Durchführung des Vorhabens nicht erreicht oder überschritten wird und es aus schalltechnischer Sicht zu keinem städtebaulichen Missstand führt.¹⁴

Je nach angestrebtem Vorhaben innerhalb des Plangebietes kann eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden, um die Verträglichkeit nachzuweisen. So wurde im Jahr 2023 eine schalltechnische Untersuchung für ein Nutzungskonzept bestehend aus der Nutzungsmischung Wohnen / Arbeiten und Gastronomie erstellt. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Konzept noch vom Vorhabenträger verfolgt. Das Schallgutachten hat auch für die Wohnnutzung keine aus schalltechnischer Sicht unlösbaren Konflikte dargestellt. Somit sind alle Nutzungen eines urbanen Gebietes durchaus im Plangebiet realisierbar.

Erholungspotential

Erhebliche Auswirkungen auf das Erholungspotential sind aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Artenschutz

Aufgrund der Rechtslage gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie den Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie, ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte "planungsrelevante Arten" (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird vorab untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach BNatSchG erforderlich ist.

Eine Abfrage und Auswertung verfügbarer Daten des Fachinformationssystems (FIS) und der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) ergaben keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld sowie liegen keine Schutzgebiete oder sonstigen schutzwürdigen Bereiche innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung von bis zu 300 m vor.

Das Plangebiet umfasst einige Wohnhäuser und ihre Gartenstrukturen, eine nicht angelegt, wild als Parkplatz genutzte Fläche und eine Brachfläche. Es wird auf allen Seiten von stärker befahrenen Straßen eingefasst. An einem Gebäude konnte während des Ortstermins ein Haussperling ausfliegend aus einer Öffnung im Bereich der Regenrinne beobachtet werden. Brutplätze der Art an den Gebäuden sind somit nicht auszuschließen. Hinsichtlich der Gehölz- und Gebüschstrukturen im Plangebiet befindet sich der Großteil der Gehölze in den Gärten der Wohnbebauung. An den Bäumen konnten keine (Specht-) Höhlungen oder Spalten mit einer Eignung für Höhlenbrüter oder Fledermäuse festgestellt werden. Im Zuge der Ortsbegehungen wurden folgende Zufallsbeobachtungen gemacht: Ringeltaube, Amsel, Haussperling, Elster, Dohle, Mauersegler und Stieglitz.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Vorkommen bzw. die Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Somit tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es

¹⁴ NORMEC uppenkamp Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, 2023, S. 33

ist keine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Bei dem Plangebiet ist insbesondere die relativ kleine Fläche in einer verdichteten innerstädtischen Lage und der Umrandung von drei stark befahrenen Straßen zu berücksichtigen. Daher kann ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten von vornerein ausgeschlossen werden. Auszugehen ist hingegen eher von einem siedlungsangepassten Artenspektrum.

Die Datenabfrage ergab das Vorkommen von zehn Fledermausarten. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Gebäudeabriss verbunden sind, können artenschutzrechtliche Konflikte mit den gebäudebewohnenden Arten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich waldbewohnender Arten ist festzustellen, dass zwar Gehölzstrukturen vorhanden sind, durch den starken Efeubewuchs und die dadurch schlechten Aus- bzw. Einflugmöglichkeiten das Vorkommen waldbewohnender Arten nicht anzunehmen ist.¹⁵

Zum Schutz der o.g. Tiergruppen, Fledermäuse und geschützte (nicht planungsrelevante) Vogelarten und somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die folgenden Fristen einzuhalten und die hier aufgeführten Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.
- Alle Vogelarten (planungsrelevant, wie nicht planungsrelevant) können bezüglich Vogelschlags an Glasflächen betroffen sein. Daher ist bei der Realisierung der neuen Bebauung auf diesen Belang zu achten. Bei Realisierung von Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen. Folgende Unterlagen können empfohlen werden: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE 2012), „Vogelschlag an Glas“ (BUND NRW 2015), „Vogelanprall an Glasflächen - geprüfte Muster“ (WIENER UMWELTANWALTSCHAFT 2014), „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“ (NABU DRESDEN-MEIßEN E. V. 2021) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (LAG VSW) 2021). Allen Veröffentlichungen gemeinsam ist, dass eine Kollision von Vögeln an Glasflächen durch geeignete Markierungen, Folien, Blenden, etc. vermieden wird.

Insgesamt sprechen keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1002, sofern die genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Detaillierte faunistische Untersuchungen und somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) werden als nicht notwendig erachtet.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht aus vier Wohnhäusern in geschlossener Bauweise und den zugehörigen Gartenstrukturen und einer Brachfläche, die in Teilen als „wilder“ Parkplatz genutzt wird. Der Großteil der Gehölzstrukturen befindet sich in den Gärten der Wohnnutzungen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes steht außerdem eine Reihe Platanen mit Stammdurchmessern zwischen 40 und 50 cm. Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes ist hingegen überwiegend durch Jungwuchs und Sträucher gekennzeichnet.

¹⁵ Uwedo: Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring – Freiheitsstraße – Eichenstraße“ in Viersen Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, Juli 2023

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer derzeit mindergenutzten Brachfläche im innerstädtischen Bereich. Eine solche Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist hierbei durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) klar verankert und eines der wesentlichen Ziele der aktuellen Stadtentwicklung ("Innen- vor Außenentwicklung"). So führt der § 1 a Abs. 2 BauGB aus: "Mit Grund und Boden soll 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. [...]."

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitsstraße / Eichenstraße“ bezieht sich auf einen Teilbereich des seit 20.10.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 „Umfeld Josefskirche / Realschule“ in Viersen, welcher den östlichen Teilbereich neu überplant.

Unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Wiedernutzbarmachung der Flächen vermeidet eine mögliche Inanspruchnahme ökologisch wertvollerer Flächen im bisher unbebauten Freiraum (Innen- vor Außenentwicklung).

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität des geplanten Innenbereiches innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Stellplätze entsprechend zu begrünen. Demzufolge sind je angefangene fünf PKW Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sichert die festgesetzte Größe der Baumscheibe in Verbindung mit dem unterirdischen Wurzelraum eine langfristige Entwicklungsperspektive.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Boden

Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes vor.

Im direkten Umfeld, nordwestlich des Plangebietes, ist im Straßenraum des Josefsrings der Altlastenstandort AS 270/ 147 mit der Bezeichnung ehemaliger Maschinen- und Apparatebau auf dem abgeräumten Grundstück Gereonstraße aktenkundig. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ wurde eine bodenschutzrechtliche Untersuchung¹⁶ der innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 71 befindlichen Altlastenstandorte durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung hat die Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme zu den Verdachtsflächen abgegeben. Für den oben genannten Altlastenstandort kam sie zu dem Ergebnis, dass kein Gefahrenverdacht im Hinblick auf die Planung besteht. Der Altlastenstandort wird weitestgehend durch die neue Straße versiegelt. Weitere Untersuchungen nach BBodSchV sind zudem nicht erforderlich. Zudem besteht für das Schutzgut Grundwasser keine Gefahr.

Kampfmittel

¹⁶ Geokom: Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ in Viersen – Ergebnisse einer bodenschutzrechtlichen Beurteilung von 5 Altlastenverdachtsflächen, Gutachten a 808/09 vom 10.07.2009

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ ist eine Überprüfung des Plangebietes zum BP Nr. 71 auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grundlage von Luftbildaufnahmen durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Auswertung der Luftbildaufnahmen wegen Gebäudeschatten nicht möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, wonach bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten sowie das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten ist. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Entsprechend wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Wasserschutzzonen. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines urbanen Baugebietes dar. Hieraus lässt sich derzeit keine Nutzung ableiten, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führen könnte.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 wurde eine Bodenuntersuchung¹⁷ zur Niederschlagswasserversickerung durchgeführt. Demnach sind im

¹⁷ Geokom: Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/Realschule“ und Nr. 72 „Eichenbusch“ in Viersen vom 10.08.1998

Plangebiet vorwiegend bindige Decksichten vorzufinden, die in der Regel über keine ausreichende Durchlässigkeit nach ATV verfügen. Sollte eine Versickerung angedacht werden, seien in der Regel umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Die unterhalb der Decksicht liegenden Terrassensande verfügen über günstigere Eigenschaften zur Aufnahme von Infiltrationswässern. Die hydrogeologischen Ergebnisse deuten allerdings darauf hin, dass das Grundwasser in diesen Bereichen so hoch steigen könnte, dass teilweise gespannte Verhältnisse für einen begrenzten Zeitraum auftreten können. Was dazu führt, dass der in den Regelwerken geforderte Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden könnte.¹⁸

Ein ähnliches Ergebnis stellt das Versickerungsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan dar. Den Berechnungen nach unterschreitet der Durchlässigkeitsbeiwert der im Plangebiet vorgefundenen Böden den für eine regelkonforme Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser notwendigen Wert deutlich.

Die Grundwasserabstände sind mit etwa 3,00 bis 3,50 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Die Errichtung von Mulden- oder Rigolenanlagen zur Versickerung mit Unterkante ist im untersuchten Tiefenbereich nicht möglich. Bei einem Einbau der Versickerungsanlage mit Unterkante in einer größeren Tiefe, die durch gröbere und somit besser durchlässige Böden gekennzeichnet ist, würde der mindestens notwendige vertikale Abstand von 1,0 m zur Geländewasseroberfläche unterschritten werden.

Innerhalb des Planbereiches ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der geringen Deckschichten und Leitfähigkeiten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, wie erläutert, nur bedingt möglich.

Da das Plangebiet aber im Generalentwässerungsplan Viersen erfasst ist und im Mischsystem entwässert, besteht die Möglichkeit der Einleitung. Die Fläche des Plangebietes ist durch die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Mischwasserkanäle bereits vollständig erschlossen.

Aufgrund der hohen bis sehr hohen Grundwasserstände wird empfohlen, Unterkellerungen der Gebäude wasserdicht auszuführen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Hochwasser/ Starkregen

Die aktuelle Bundesraumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Weiter sind die planbedingten Auswirkungen auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegt keine Wahrscheinlichkeit für ein eintretendes Hochwasserereignis vor.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte sammelt sich das Niederschlagswasser bei seltenen oder extremen Starkregen auf dem Großteil der aktuellen Brachfläche im Plangebiet Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m, punktuell insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu 1 m möglich.

Die Fließgeschwindigkeiten konzentrieren sich ebenfalls auf den mittleren Bereich des Plangebietes und entlang der Häuserfront der Bebauung Eichenstraße 10 und betragen 0,2 bis 0,5 m/s.

¹⁸ Z² Umwelttechnik GmbH: Bodenuntersuchung BVH: Viersen, Josefsring, Viersen, Stand 07.07.2023. S.4 f.

5.5 Klima / Luft

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5-10 °C im Jahr bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1400-1500 Stunden im Jahr. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen. Über das Jahr verteilt gibt es in Viersen eine mittlere Niederschlagshöhe von 750-800 mm.

Das Mikroklima im Plangebiet wird derzeit durch die Brachfläche, die bestehende Bebauung mit den zugehörigen Gärten und die dort befindlichen Gehölze bestimmt. Eine besondere Bedeutung der Flächen als Kalt- und / oder Frischluftentstehungsort ist aufgrund der ebenen Topographie nicht gegeben. Örtlich bedeutsame Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen sind nicht vorhanden.

Erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der geringen Größe des geplanten Eingriffs nicht zu erwarten. Aufgrund der möglichen Neuversiegelung ist lokal begrenzt mit einem wärmeren Mikroklima zu rechnen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Verkehrsfläche der umliegenden Straßen und den gewerblichen Nutzungen ist der kleinflächige Verlust an Kaltluftproduktionsflächen nicht als erheblich oder nachhaltig anzusehen.

5.6 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind nach Denkmalrecht eingetragene Baudenkmäler vorhanden. Im Einzelnen handelt es sich um die Gebäude Eichenstraße 10, 12, 14 und 16.

Die benannten Denkmäler werden im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB durch das Planzeichen [D] nachrichtlich übernommen. Ihr Bestand ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodeneingriffen kann jedoch die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise zum Verhalten bei Aufdeckung werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht von erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgüter durch das Vorhaben ausgegangen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 3541.64 m² (0,35 ha), welche komplett sich aus der Flächennutzung des urbanen Gebietes (MU) zusammensetzt.

Flächennutzung	Flächengröße in ha	Flächenanteil zum Plangebiet
Urbanes Gebiet (MU)	0,35 ha	100 %

7. Hinweise

Artenschutz

Baufeldfreimachung

Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Vogelschutz in Bezug auf Glasfronten und Fenster

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa die Park- und Gartenflächen im Süden des Geltungsbereiches) und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo (jagende) Vögel mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Es sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird aufgrund der teils unmittelbaren Nachbarschaft aus Wohnen und Gewerbe mit entsprechenden Immissionen belastet; die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden überschritten.

Aufgrund der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes hingewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechende passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 1,0 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

Einfriedungen

Bei nicht Vollausnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters ist das Grundstück entlang öffentlicher Verkehrsflächen an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum mit einer Heckenbepflanzung von mind. 1,00 m Höhe einzufrieden (siehe hierzu textliche Festsetzung zu Einfriedungen (II 1.).

DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23–29, eingesehen werden.

8. Kosten/ Finanzwirksamkeit

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitsstraße / Eichenstraße“ entstehen der Stadt Viersen personelle Aufwendungen für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens im FB 60/I.

Ein wesentliches Grundstück innerhalb des Plangebietes liegt im städtischen Eigentum und soll im Vorfeld einer Bebauung an einen Dritten veräußert werden.

9. Gutachten

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

- NORMEC uppenkamp: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring/Freiheitsstraße/Eichenstraße“ in Viersen, Stand 15.04.2024
- Uwedo: Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring – Freiheitsstraße – Eichenstraße“ in Viersen - Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, Juli 2023
- Z² Umwelttechnik GmbH: Bodenuntersuchung BVH: Viersen, Josefsring, Viersen, Stand 07.07.2023

Viersen, den 22.04.2024

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete