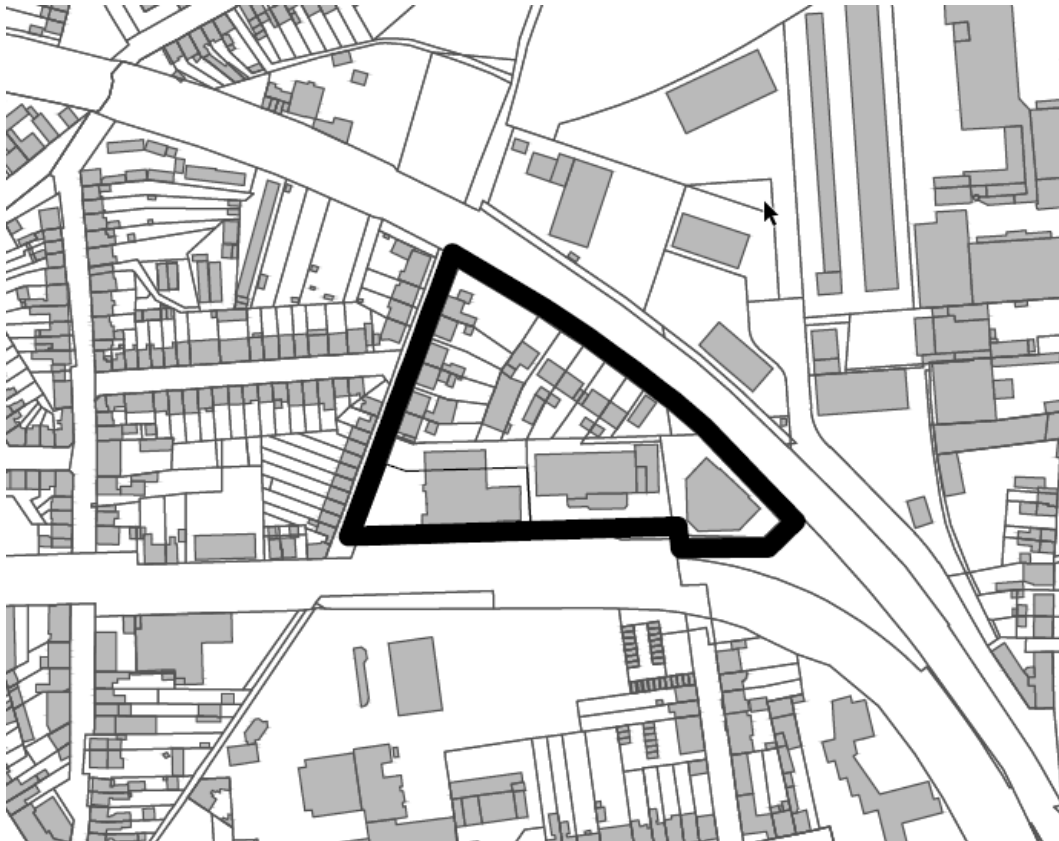


## **Bebauungsplan Nr. 148** **„Freiheitsstraße / Bendstraße“**

### **Begründung** zum Bebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand: April 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplans .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	7
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan.....	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Bestehendes Planungsrecht .....	9
2.4	Veränderungssperre .....	10
2.5	Landschaftsplan.....	10
2.6	Landesentwicklungsplan NRW – Teilplan Großflächiger Einzelhandel.....	11
2.7	Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) .....	12
2.8	Verträglichkeitsgutachten.....	15
2.9	Verträglichkeitsgutachten.....	16
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>17</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	17
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	18
3.3	Technische Erschließung.....	18
3.4	Immissionen.....	19
3.5	Bodenbelastungen .....	19
3.6	Denkmalschutz .....	19
3.7	Natur und Landschaftsschutz.....	20
3.8	Wasserschutzgebiete.....	20
3.9	Klima.....	20
3.10	Hochwasser .....	20
3.11	Starkregen .....	20
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>21</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	21
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	23
4.3	Eigentümerinteressen .....	28
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>29</b>
5.1	Lärmimmissionen.....	29

---

5.2	Boden/ Altlasten.....	32
5.3	Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler .....	32
5.4	Natur und Landschaftsschutz.....	32
5.5	Artenschutz.....	32
5.6	Klima.....	33
5.7	Wasser .....	33
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten/ Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>35</b>

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der neu gefasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ bezieht sich auf einen innerstädtischen Bereich Viersens und umfasst die Grundstücke Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstücke 111 bis 116, 119 bis 124, 488, 492 teilweise, 711, 954 teilweise, 991, 1030 teilweise und 1111 teilweise. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der Flurstücke 492, 954, 1030 und 1111 geringfügig verkleinert. Von den Flurstücken 492, 954 und 1111 wird ein schmaler Bereich, der parallel zu den drei genannten Flurstücken verläuft, nicht Teil des Bebauungsplanes. Hintergrund ist die Schwierigkeit die südliche Grenze des Geltungsbereiches geometrisch eindeutig zu bestimmen. Mit der neu definierten, parallel zu den oben genannten Flurstücken verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches und dem fixen Maß von 10 Metern ist die geometrische Bestimmtheit des neuen Geltungsbereiches eindeutig, zugleich ist eine Überschneidung der beiden Geltungsbereiche (in Aufstellung befindlicher BP 148 und BP 94) ausgeschlossen. Das hieraus neu gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,41 ha. Die derzeitige Nutzungsstruktur der Grundstücke setzt sich aus Wohnnutzung im nördlichen Bereich und gewerblich genutzten Strukturen im südlichen Bereich des Plangebietes zusammen. Das Gebiet wird nördlich und östlich von der Bahnlinie Viersen-Venlo, im Süden von der neu gefassten Geltungsbereichsgrenze (die 10 Meter parallel zu den Flurstückgrenzen der Flurstücke 492, 954 und 1111 verläuft) und im Westen von der Bendstraße begrenzt.

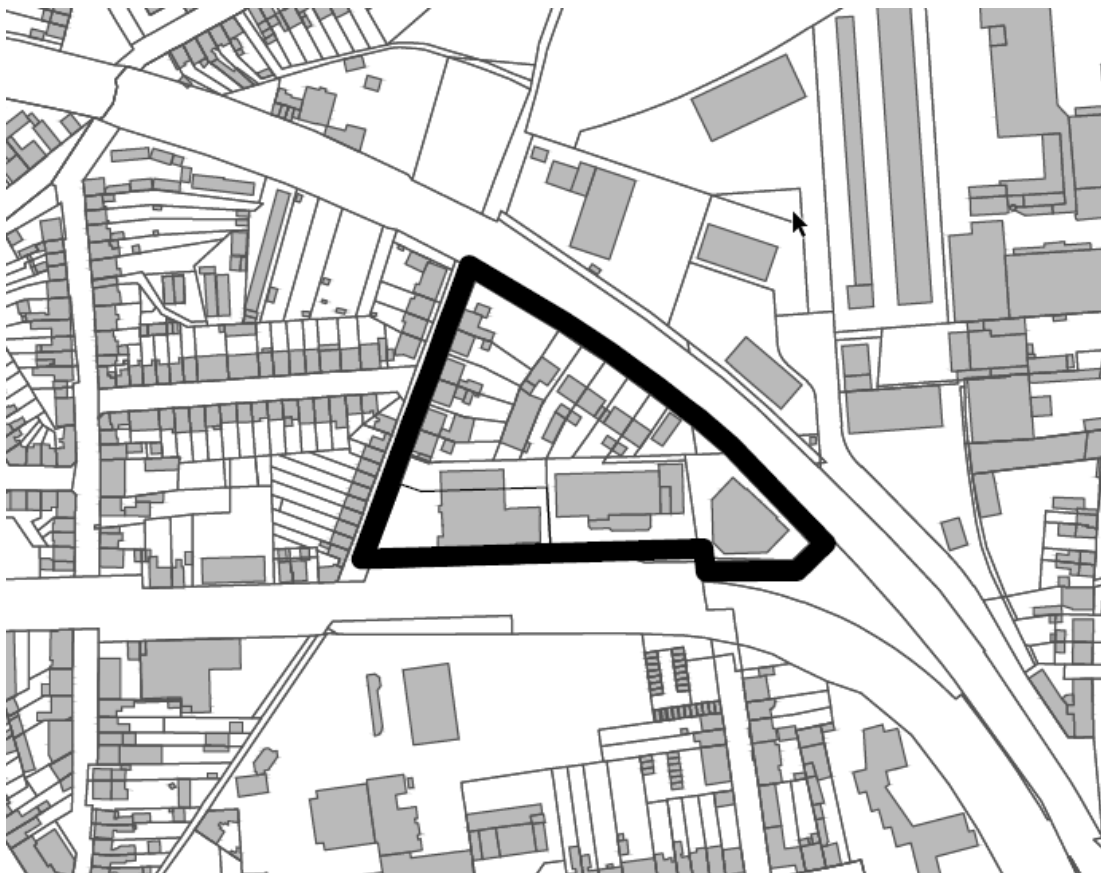


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 148

Die Verkleinerung des Plangebietes ist erforderlich, da für eine Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB die planungsrechtliche Beurteilung der Flächen im Plan-gebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB) zugeordnet werden müssen. Aktuell liegt für einen schmalen Bereich an der südlichen Grenze des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 148 Planungsrecht in Form der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Venloer Straße“ vor.

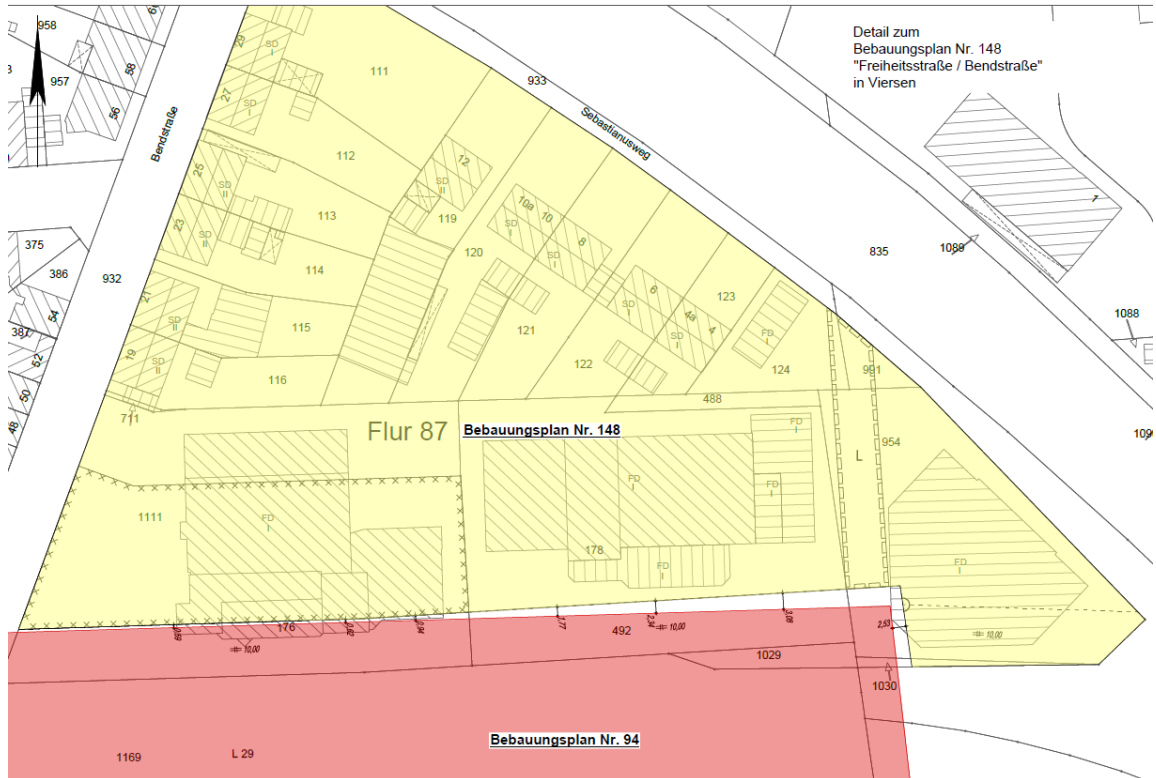


Abbildung 2 Detailplan Grenzverlauf BP 148

Die derzeitige Nutzungsstruktur der Grundstücke setzt sich aus Wohnnutzung im nördlichen Bereich und gewerblich genutzten Strukturen im südlichen Bereich des Plangebietes zusammen. Alle im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ ist die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen.

Bereits im Jahr 1999 wurde für den Bereich zwischen Freiheitsstraße, Bendstraße und Bahndamm ein Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ getroffen. Seinerzeit haben Bestrebungen für eine Nachfolgenutzung des Betriebsstandortes des Autohauses stattgefunden. Die Nutzungsvorstellungen für den betreffenden Standort bezogen sich u.a. auch auf Einzelhandelsnutzungen. Der Aufstellungsbeschluss hatte zum Ziel Einzelhandelsnutzungen weitgehend auszuschließen. Eine konsequente Fortführung des Verfahrens nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte jedoch nicht. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu aufgegriffen und unter den aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten umgesetzt.

Konkrete planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan bestehen für das Plangebiet nicht. Seiner Lage nach sind die Flächen innerhalb der bebauten Ortslage zuzuordnen, so dass für Vorhaben die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB

(Baugesetzbuch) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zum Tragen kommen. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dortigen Zulässigkeitskriterien wie in Gebieten mit Bebauungsplan anzuwenden. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes lässt sich aufgrund des gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben am ehesten als faktisches Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO bewerten.

Die im Plangebiet vorhandene Handelsnutzung (Autohaus mit Werkstatt) an der Freiheitsstraße wurde größtenteils aufgegeben und die Immobilie wird derzeit rudimentär als Werkstatt und Ausstellungsraum genutzt. Westlich schließt eine Filiale eines Sanitärgrößhandels an die Nutzung der Werkstatt an. Der nördliche Bereich ist durch Wohnbebauung geprägt. Deutliche Zäsuren bestehen durch die Bahnlinie im Norden, die kleinteilige Randbebauung der Bendstraße im Westen und die vierspurige Freiheitstraße im Süden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Innenstadt Viersens, allerdings innerhalb eines Bereiches (ca. 350 m Luftlinie zum Beginn des ZVBs), in dem Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt nach sich ziehen würden.

Das Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020), das am 15.11.2022 vom Rat der Stadt Viersen beschlossen wurde, trifft für das Plangebiet keine unmittelbare funktionale oder städtebauliche Zuweisung. Das Einzelhandelskonzept enthält für das Plangebiet, das innerhalb des sog. „unbeplanten Innenbereichs“ im Sinne des § 34 BauGB liegt, jedoch mittelbare Aussagen im Sinne eines städtebaulichen Steuerungsbedarfs. Demnach sind die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Dafür ist es erforderlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu konzentrieren und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Auch wird dem Standort keine Nahversorgungsfunktion zugesprochen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 148 wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2a BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Er dient der Umsetzung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) und bezweckt den Erhalt und die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs (Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen). Das Konzept betrachtet eine verbrauchernahe Versorgung durch definierte Ansiedlungsleitlinien und lenkt den Einzelhandel auf ausgewählte, ausgewiesene Standorte. Zu diesem Zweck schließt der Bebauungsplan Nr. 148 den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, gem. Viersener Sortimentsliste, im Plangebiet aus. Hierzu wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Das heißt, es wird ohne Festsetzungen einer Baugebietsart bestimmt, dass eine bestimmte Art der nach § 34 BauGB an sich zulässigen Nutzung, hier Einzelhandelsnutzung, nicht zulässig ist. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes lässt sich aufgrund des gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben am ehesten als faktisches Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO bewerten. Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und insbesondere eine Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wäre ein solches Bauvorhaben in einem faktischen Mischgebiet aufgrund der Sonderregelung in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Bei einer Bewertung nach § 34 Abs. 1, einer Gemengelage, wäre ein großflächiger Betrieb unter der Voraussetzung eines Vorbildes in der näheren Umgebung zulässig.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente bilden in erster Linie eine Flächenkonkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vom nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine schädigende Wirkung auf die Zentralen Versorgungsbereiche ausgeht. Er ist daher nicht Steuerungsgegenstand dieses Bebauungsplanes und kann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen. Die expliziten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die Zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/ oder weiterzuentwickeln. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

Ein konkretes Antragsgesuch für einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bis zu 1.400 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück des (ehemaligen) Autohauses mit Werkstatt in Kombination mit den oben aufgeführten planerischen Zielsetzungen, geben Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die gegebene Erforderlichkeit für das planerische Tätigwerden der Stadt Viersen.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 148 "Freiheitsstraße / Bendstraße" wird als einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil:

- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

In dem Regionalplan Düsseldorf (RPD<sup>1</sup>) liegt das Plangebiet gemäß Blatt 18 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

---

<sup>1</sup> Regionalplan Düsseldorf vom 13.04.2018

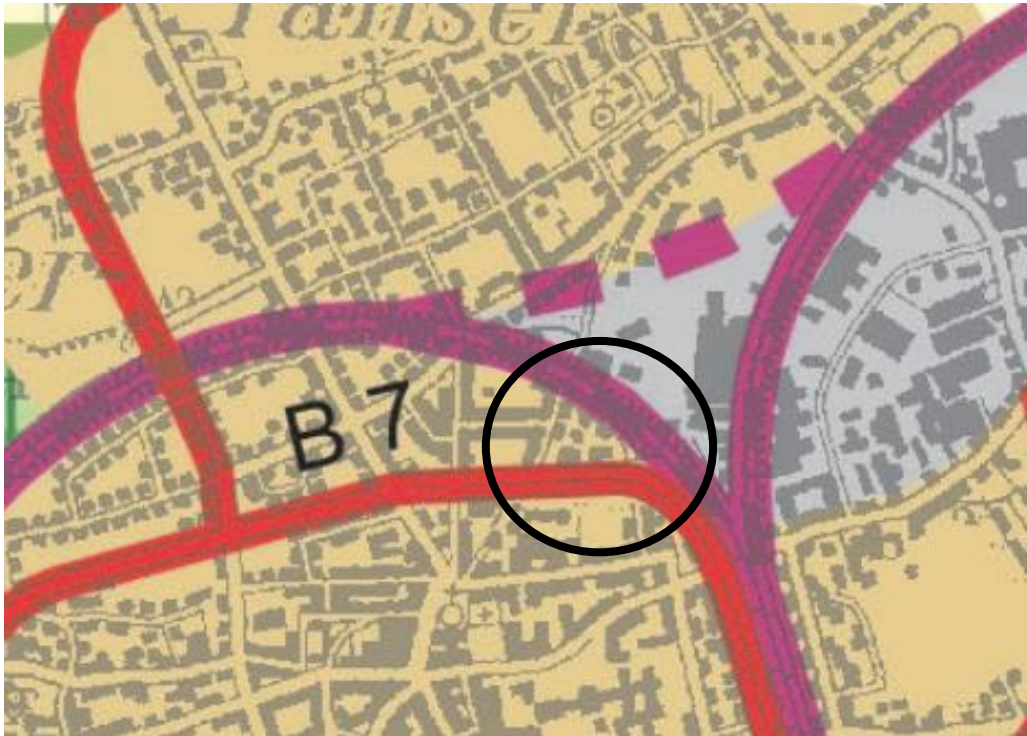


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP<sup>2</sup>) der Stadt Viersen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan keinen Baugebietstyp festsetzt, kann er den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Die tatsächliche Nutzung entspricht unter Berücksichtigung der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans aber weitestgehend dessen Darstellungen.

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB stehen auch den Darstellungen des FNPs nicht entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

---

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980



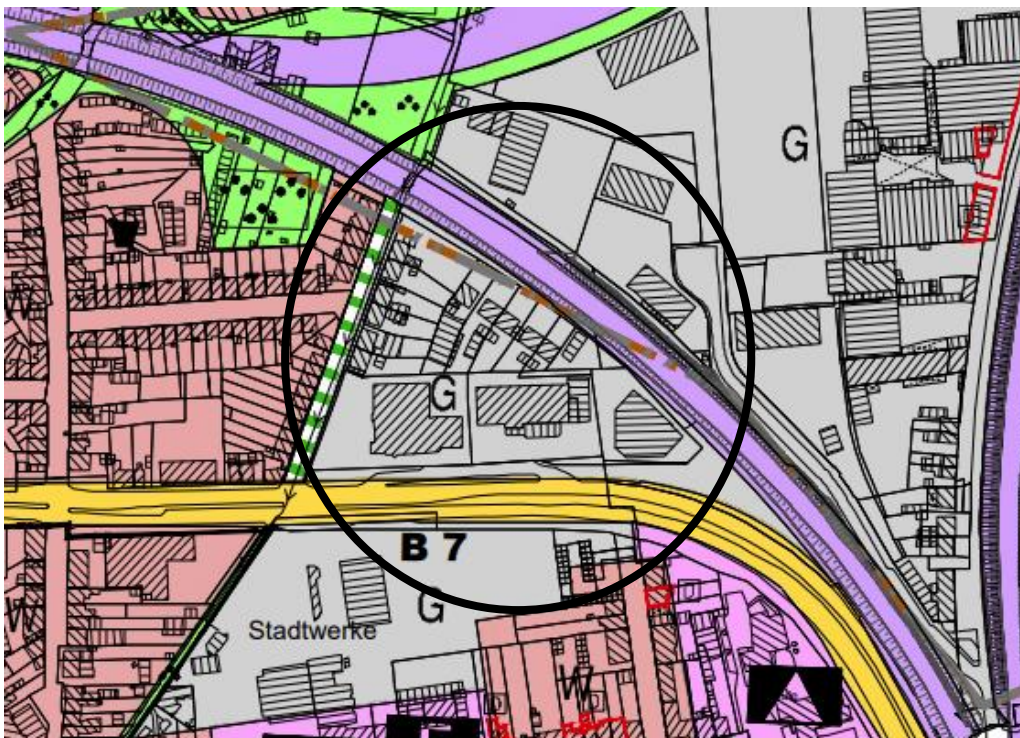


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt fast gänzlich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art gem. § 34 Abs. 2 BauGB danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entspricht am ehestem einem faktischen Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, da sie ungefähr ein gleichberechtigtes Nebeneinander von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der bestehenden Wohnbebauung aufweist. Bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in einem faktischen Mischgebiet aufgrund der Sonderregelung in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wären in einem faktischen Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Käme man zu der Einschätzung es würde sich bei der Beurteilung um eine sog. Gemengelage i.S.V. § 34 Abs. 1 BauGB handeln, könnte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gegebenenfalls zulässig sein. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn in der näheren Umgebung bereits ein entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

Das umliegende Planungsrecht stellt sich wie folgt dar. Nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich der Bebauungsplan Nr. 136 und BP 136 1. Änderung „Gewerbegebiet Rahserfeld“ sowie der Bebauungsplan Nr. 136 2. Änderung „Gewerbegebiet

Rahserfeld“. Der Bebauungsplan inklusive der beiden Änderungen beinhalten Festsetzungen zu Gewerbegebieten. Der Bebauungsplan Nr. 94 aus dem Jahr 1969 ragt südlich in den Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplans Nr. 148 ein. Ziel des Bebauungsplans Nr. 94 war seinerzeit die Regelung eines Teilbereichs der erforderlichen Verkehrsfläche, die gemäß des innerstädtischen Verkehrskonzeptes und des Ausbauplans sichergestellt werden sollten. Der Bebauungsplan setzt am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein Mischgebiet fest. Die Nutzungen der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke wurden entsprechend der Ausweisungen im Flächennutzungsplan (1969) als Flächenausweisungen festgelegt. Nordwestlich des Planbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 38 „Bendstraße / Herzogstraße“, der Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet regelt.



Abbildung 5 Umliegendes Planungsrecht

## 2.4 Veränderungssperre

Für das Plangebiet wurde seitens des Stadtrates am 23.03.2022 vorsorglich, auch vor dem Hintergrund des Antragsgesuchs eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, die Veränderungssperre Nr. 92 „Freiheitsstraße“ gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde am 31.03.2022 bekannt gemacht. Am 19.03.2024 beschloss der Rat die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr, welche im Amtsblatt des Kreises Viersen vom 28.03.2024 bekannt gemacht wurde. Der Rat beschloss am 07.05.2024 die Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 92 „Freiheitsstraße“ in Viersen (Bekanntmachung vom 31.03.2022) einschließlich der Satzung über die 1. Verlängerung (Bekanntmachung vom 28.03.2024) sowie eine neue Satzung über die Veränderungssperre Nr. 92 „Freiheitsstraße“ (mit verkleinertem Geltungsbereich) in Viersen gem. § 14 BauGB. Hintergrund ist die Verkleinerung des Geltungsbereiches.

## 2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 6 Mittlere Niers des Kreises Viersen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH-, Ramsar oder Natura2000-Gebietes bzw. eines Vogelschutzgebietes oder dessen Wirkzone (300m).

## 2.6 Landesentwicklungsplan NRW – Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist am 13.07.2013 in Kraft getreten. Die aufgeführten Ziele sind für die Gemeinden verbindliche Vorgaben, die zu beachten sind. Sie entfalten eine strikte Bindung und sind nicht durch Abwägung überwindbar. Die im Landesentwicklungsplan aufgeführten Grundsätze der Raumordnung sind bei Abwägung- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen und den anderen Belangen gegenüber zu stellen.

Die im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – aufgeführten Ziele und Grundsätze werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 berücksichtigt.

Dabei sind zehn Ziele und Grundsätze<sup>3</sup> zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen bzw. –erweiterungen zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte

Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben worden, das das Antragsgesuch eines großflächigen Lebensmitteldiscounters u.a. mit den differenzierten Vorgaben des LEP NRW zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bewertet (siehe Kapitel 2.8).

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 148 ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausgeschlossen werden.
- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur über die Vorgaben zur Ausnahmeregelung<sup>4</sup> zum Ziel 6.5-2 zulässig.

---

<sup>3</sup> Die vollständige Wiedergabe der Ziele und Grundsätze ist den entsprechenden Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW zu entnehmen.

<sup>4</sup> Die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW setzt voraus, dass das Vorhaben aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) möglich ist, dass das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Nahversorgung dient und ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Bei Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ebenso planungsrechtlich zu begrenzen wie die maximale Verkaufsfläche des Kernsortiments.<sup>5</sup>

## 2.7 Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020)

Das vom Rat der Stadt Viersen am 15.11.2022 beschlossene Einzelhandelsstrukturkonzept (Fortschreibung 2020) beinhaltet ein Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept und stellt insofern ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es ist ein Standortstrukturkonzept mit einer begründeten Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, einer Definition von ergänzenden Nahversorgungsstandorten und der Ausweisung von Sonderstandorten. 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. Ausgehend von diesem Leitziel soll / wird sich die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Viersen an den folgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen orientieren:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Viersen
- Stärkung der Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung des funktional gegliederten Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen<sup>6</sup>

Dem Einzelhandelsstrukturkonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung (März 2011) - liegen Daten aus dem Jahr 2009 zu Grunde. Aus verschiedenen Gründen ergab sich der Bedarf für eine ganzheitliche Überarbeitung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes, was im Zeitraum Februar 2019 bis Juli 2020 erfolgte. Die Fortschreibung stellt eine Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen Leitlinien. Sie soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen<sup>7</sup>.

Für das Plangebiet trifft das Einzelhandelsstrukturkonzept keine unmittelbare funktionale oder städtebauliche Zuweisung. Auch ist es nicht in der künftigen Standortstruktur erfasst. Das Einzelhandelsstrukturkonzept enthält für das Plangebiet als sog. „nicht beplanter Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB mittelbare Aussagen im Sinne eines städtebaulichen Steuerungsbedarfs. Die zentrale Zielsetzung „Sicherung des funktional gegliederten Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen“ setzt sich dabei aus den folgenden Einzelzielen zusammen:

- Sicherung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie
- die gezielte Sicherung vorhandener nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen unter Beachtung des Nahversorgungskonzeptes und der Steuerungsregeln, jedoch Verzicht auf eine Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte,
- Konzentration der Fachmärkte auf die bestehenden Sonderstandorte.

---

<sup>5</sup> CIMA, Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße; 2023, S. 21

<sup>6</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 134 f.

<sup>7</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 6 f.

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 großteiliger Ladeneinheiten im Plangebiet Agglomerationseffekte entstehen. 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.

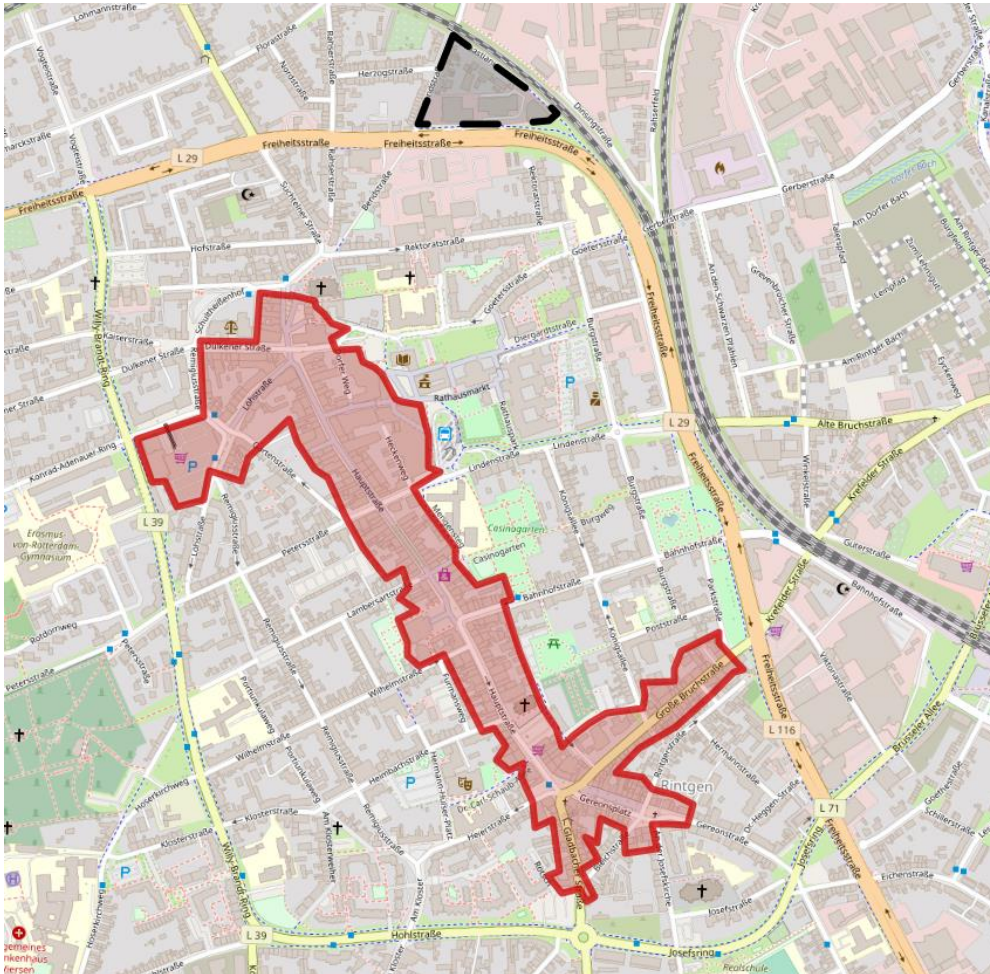


Abbildung 6 Stadträumliche Einbindung

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 sein Angebot für kurzfristige wie auch mittelfristige Konsumgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt durch Güter des langfristigen Bedarfs. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch eine Nutzungsvielfalt aus, idealtypisch durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen), die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Der Erhalt eines breiten Versorgungsangebotes dient dabei der Sicherung der Funktion und Vielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Aufenthaltsorte, Orte der Kommunikation und identifikationsbildende Bereiche.

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 stärken<sup>8</sup>.

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. Der Handlungsbedarf für das Hauptzentrum der Innenstadt Viersens ergibt sich aus der Vielzahl an Leerständen im südlichen Bereich der Innenstadt. Ein weiteres Ergebnis des Einzelhandelsstrukturkonzeptes zeigt die kleinteiligen örtlichen Strukturen auf, die eine Lenkung des großflächigen sowie des kleinflächigen Einzelhandels auf Zentrale Versorgungsbereiche erfordern.<sup>9</sup> Die Zentren sind dabei als Orte des Handels zu stärken und Fehlentwicklungen durch Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu vermeiden, die einzeln oder in der Summe negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die funktionale Arbeitsteilung des Standortstrukturkonzeptes haben können.

Demnach sollen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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. Hierzu gehören insbesondere die Vorgaben:

- nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten und
- auf die Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungszentren zu verzichten, um keine unerwünschten Konkurrenzsituationen zur Versorgungsfunktion der drei Zentren aufzubauen<sup>10</sup>.

Die Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs bleibt ein wesentlicher öffentlicher Auftrag der Daseinsvorsorge. Städtebaulich integrierte und gut erreichbare (zu Fuß, mit dem Rad oder mit ÖPNV) Standorte spielen dabei eine entscheidende Rolle. Gerade vor dem Hintergrund der analytischen Ergebnisse der Bestandssituation in Viersen – hohe Leerstandsquote und Angebotslücken in einzelnen Warengruppen im Hauptzentrum Alt-Viersens; fehlendes Angebot des aperiodischen Bedarfs in Dülken und ein unzureichendes Nahversorgungsangebot in Süchteln – besteht die planerische Notwendigkeit vor allem darin, den weiter anhaltenden Expansionsdruck der Marktbetreiber auf die städtebaulich befürwortenden Standorte zu lenken.

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 sollen<sup>11</sup>.

Standorte außerhalb der Zentren, die sogenannten Sonderstandorte – Fachmarkttagglomerationen – übernehmen zentrenergänzende Funktionen durch eine Versorgung mit

---

<sup>8</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 136

<sup>9</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 216 f.

<sup>10</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 169

<sup>11</sup> CIMA, Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 216

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. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal 800 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche einnehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen meist sogenannte Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten keine Gefährdung für die Zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen möglich<sup>12</sup>. 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.

## 2.8 Verträglichkeitsgutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde vor dem Hintergrund des Ansiedlungsgesuchs eines großflächigen Lebensmitteldiscounters die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens beauftragt. Dieses stellt zunächst eine planungsrechtliche Bewertung des im Plangebiet befindlichen Standortes sowie den aktuellen Status Quo des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Alt-Viersen dar. Hierfür wurde eine Funktionsanalyse durchgeführt, die auf einer Vollerhebung des innerstädtischen Einzelhandels basiert. Aus der Ermittlung des aktuellen Umsatzes der innerstädtischen Betriebe und einer Ableitung von relevanten Kenndaten erfolgte die gutachterliche Bewertung der Funktionsfähigkeit der Viersener Innenstadt. Aus der Bewertung wurden Schlussfolgerungen für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet abgeleitet.

Die Funktionsanalyse des innerstädtischen Einzelhandels hat ergeben, dass:

- die Innenstadt weiterhin die Funktion des Hauptzentrums mit einer Konzentration des Einzelhandels des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des Mittelzentrums Viersen übernimmt.
- trotz der Ansiedlung des Supermarktes in der Rathausmarkt Galerie das Nahversorgungsangebot weiterhin kritisch zu bewerten ist.
- für den innerstädtischen Einzelhandel ein verstärkter Funktionsverlust in den letzten vier Jahren zu erkennen ist (- 2.500 m<sup>2</sup> VKF); dies betrifft nahezu alle innenstadttypischen Branchen und ist nicht allein auf ein singuläres Ereignis zurückzuführen.
- die Leerstandsquote unverändert hoch ist; die seit 2019 bestehenden weiteren Schwächen zudem nicht behoben werden konnten.
- begleitende Maßnahmen zur Standortförderung durchgeführt wurden (z.B. Maßnahmen im Rahmen des Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädte NRW).
- die allgemein für Innenstädte zu beobachtenden Transformationsprozesse sich auch in der Viersener Innenstadt erkennen lassen. Eine räumliche Konzentration der Handelsnutzung und eine stärkere Funktionsmischung sind weiterhin geboten.

Folglich attestiert das Gutachten, dass für die Innenstadt von Viersen planungsrechtlich eindeutig Zeichen einer Vorschädigung festzustellen (Leerstandsquote und strukturelle

---

<sup>12</sup> CIMA Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 224

Veränderungen) sind. Aus ihr ergibt sich der besondere Handlungsbedarf zur aktiven Gegensteuerung und die im Falle von Neuansiedlungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erhöhte Gefährdung bestehender Innenstadtbetriebe.<sup>13</sup>

## 2.9 Verträglichkeitsgutachten

Im vorliegenden Fall bestehen Anhaltspunkte dafür, dass von dem Vorhaben des großflächigen Einzelhandelsbetriebs schädliche Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB ausgehen. Es wird an dieser Stelle auf das Gutachten der cima<sup>14</sup> hingewiesen, das den Nachweis erbringt, dass schädliche Auswirkungen im konkreten Fall zu befürchten sind. Da es sich bei dem Planbereich des BP 148 um einen unbeplanten Bereich handelt, ein Bebauungsplan demnach nicht vorliegt, richtete sich die Bewertung nach den Kriterien des § 34 BauGB. Das Gutachten ist dem Anhang beigelegt.

Untersuchungsgegenstand ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Freiheitsstraße mit mind. 1.000 m<sup>2</sup> VK.

Das Gutachten basiert auf folgenden Arbeitsschritten:

- Ortsbegehungen und Auswertung relevanter Unterlagen; eine nach Warengruppen differenzierte Berechnung des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens.
- Wettbewerbsanalyse mit Aufnahme projektrelevanter Anbieter im Kerneinzugsgebiet (Stadtteil Alt-Viersen) sowie in Süchteln und Dülken und den Stadtteilen Anrath und Neersen der Nachbarstadt Willich. Innerhalb der ZVBs Aufnahme aller Anbieter mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Außerhalb der Zentren Aufnahme aller Anbieter ab VK von ca. 400 m<sup>2</sup>.
- Nach Warengruppen differenzierte Ermittlung des Umsatzes der erhobenen Betriebe.
- Ermittlung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverlagerungen zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen Standorte im Untersuchungsgebiet.
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

Daraus resultieren folgende zentrale Ergebnisse:

- „Für das Planvorhaben wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> von einem Gesamtumsatz von 8,8 Mio. € ausgegangen. Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 7,2 Mio. € und das wichtigste Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 0,9 Mio. €. Für die übrigen Sortimente wird ein Umsatz von 0,7 Mio. € erwartet.“
- Der Planstandort liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches; für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten.
- Die ökonomische Modellrechnung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen kommt zu dem Ergebnis, dass für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abwägungsrelevante Umsatzumverlagerungen für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Viersen in Höhe von 10,8 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten sind

---

<sup>13</sup> CIMA, Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße; 2023, S.26

<sup>14</sup> CIMA, Prüfung der Auswirkungen einer Lebensmitteldiscounter-Ansiedlung am Standort Freiheitsstraße in Viersen nach § 34 Abs. 3 BauGB; 2024



und daher eine vertiefende Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen erforderlich ist.

- Für alle anderen Zentralen Versorgungsbereiche und die außerhalb der Zentren gelegenen Standorte liegen die Umsatzumverlagerungsquoten bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutlich unter 7 % des derzeitigen Umsatzes. Schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben sind daher aus gutachterlicher Sicht für diese Standorte auszuschließen.

Die städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzumverlagerungen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kommt für die Innenstadt Viersen zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Hervorzuheben sind dabei folgende Punkte:

- Umsatzverluste sind insbesondere für die Anbieter NETTO im Löhcenter und REWE NAHKAUF in der Rathausmarkt-Galerie in einem Umfang zu erwarten, bei der eine Betriebsaufgabe dieser Betriebe nicht auszuschließen ist.
- Beide Märkte haben eine Schlüsselfunktion für die Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs, die sich nach dem Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020) auf die rd. 39.100 Ew. im Stadtteil Alt-Viersen bezieht.
- Beide Märkte haben zudem für wichtige Teilbereiche (Löhcenter bzw. Rathausmarkt-Galerie) strukturprägende Bedeutung. Bei einer Betriebsaufgabe ist für beide Standortbereiche ein „Trading-Down-Prozess“ zu befürchten, der mit weiteren Geschäftsschließungen bzw. Frequenzrückgängen verbunden ist.

Die Bauvoranfrage des Lebensmittel-Anbieters bezieht sich auf einen Markt mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> VKF; der Betreiber verfolgt auch die Ansiedlung einer Filiale mit 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.400 m<sup>2</sup> VKF. Das vorliegende Gutachten weist bereits schädlichen Auswirkungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.000 m<sup>2</sup> VKF nach. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von jedem Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> noch weitgehendere schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die übrige wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und somit eine fehlende Stadt- und Regionalverträglichkeit auch für diese Vorhaben festzustellen ist.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im September 2023 von der cima in einem separaten Gutachten aufgezeigten Vorschädigung der Viersener Innenstadt kommt die cima zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nach § 34 Abs. 3 BauGB schädliche Auswirkungen auf die Viersener Innenstadt haben wird und daher nicht genehmigungsfähig ist.<sup>15</sup>

Die Gutachter kommen insoweit zu dem Ergebnis, dass Folge der geplanten Ansiedlung eine wahrscheinliche Betriebsaufgabe von Betrieben in der Innenstadt ist.

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch kleinteilige Wohnnutzungen im Norden des Plangebietes und größere, gewerbliche Nutzungen im Süden geprägt. Neben der Betriebsnutzung der Autowerkstatt und Ausstellungsraum schließt westlich daran ein

---

<sup>15</sup> CIMA, Prüfung der Auswirkungen einer Lebensmitteldiscounter-Ansiedlung am Standort Freiheitsstraße in Viersen nach § 34 Abs. 3 BauGB; 2024, S. 31

Sanitärgrößhandel an. Die Grundstücksflächen der Betriebe sind weitestgehend versiegelt und dienen vorwiegend als Stellplatzflächen. Innerhalb der kleinteiligen Wohnstrukturen am Sebastianusweg ist ein Handwerksbetrieb (Schreinerei) ansässig.

Im Norden verläuft die Bahntrasse mit Verbindungen zwischen Viersen und Venlo. Im Osten wie auch im Süden grenzt das Plangebiet an die vierspurige Freiheitsstraße. Der Westen wird durch eine kleinteilige Randbebauung der Bendstraße begrenzt.

Im näheren Umfeld schließen sich insbesondere in nordöstliche und südliche Richtung gewerblich geprägte Bereiche an das Plangebiet an, wie z.B. der Bereich nordöstlich der Bahntrasse an der Dinsingstraße. Weiter Richtung Osten befindet sich der sog. „Sonderstandort Kanalstraße“. Es handelt sich dabei um einen historisch gewachsenen Fachmarktstandort mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Anbietern. Zum Sonderstandort Kanalstraße gehören zwölf Betriebe, die zusammen über rd. 18.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen. Einige Betriebe sind dabei als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Südlich der Freiheitsstraße befindet sich neben Wohnnutzungen ein größerer Gebäudekomplex, der von der NEW Niederrhein genutzt wird. Die Umgebung in westlicher Richtung ist von Wohnnutzungen dominiert.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die vierspurige Hauptverkehrsstraße, die Freiheitsstraße (L 29), verkehrlich erschlossen. Die knapp 350 m (Luftlinie) entfernte Innenstadt Viersens kann über die in den Süden verlaufende Freiheitsstraße erreicht werden. Die Autobahn A 61 ist ca. 2 km in westlicher Richtung und die A 52 ca. 5 km in südlicher Richtung vom Plangebiet aus 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 gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsstraßennetz.

Entlang der Freiheitsstraße verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege in Richtung Südosten sowie Westen und verbinden das Plangebiet mit der Viersener Innenstadt. Im Bereich des untergeordneten Straßennetzes, dazu gehören die Bendstraße und der Sebastianusweg entlang der Bahntrasse, wird der Radweg zumeist auf der Fahrbahn geführt.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt nordwestlich in ca. 450 m Entfernung an der Florastraße. Ab hier verkehren die Linien 86 (1-mal die Stunde) und 19 (alle 20 Minuten), die beide auch den Busbahnhof Viersen anfahren und damit weitere Umsteigemöglichkeiten erreicht werden. Der Viersener Busbahnhof ist zudem etwa in 500 Metern Luftlinie in Richtung Süden fußläufig zu erreichen.

Am etwa 1,2 km (Luftlinie) entfernten Bahnhof Viersen bestehen Anschlüsse an die Regional-Express- und Regionalbahn-Linien, die Anbindungen nach Venlo (NL), Aachen, in das Ruhrgebiet und in das Münsterland bietet.

### **3.3 Technische Erschließung**

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar angrenzend verläuft in der Bendstraße eine der Open Grid Europe GmbH. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung verläuft an der Grenze des Geltungsbereichs, ragt nicht in diesen rein, muss aber berücksichtigt werden. Das Merkblatt der OGE zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich verläuft die Gasfernleitung L200/004/000. Die Gasfernleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 7).

### 3.4 Immissionen

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an die Bahnlinie Viersen-Venlo, südlich an die Freiheitsstraße und westlich an die Bendstraße. Somit wirken folgende Immissionen auf das Plangebiet ein:

- Verkehrslärm
- Schienenlärm
- Gewerbelärm

Durch die Lage an der stark befahrenen Landesstraße sowie der Bahntrasse ist das Plangebiet in weiten Teilen bereits Lärmimmissionen ausgesetzt. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung gewerblich genutzte Betriebe, durch die gewerbliche Emissionen entstehen.

### 3.5 Bodenbelastungen

#### Boden/ Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer AS 270\_114 ein erfasster Altlastenstandort mit der Bezeichnung „ehemalige Tankstelle“ sowie eine Bodenbelastung bezogen auf mineralische Reststoffe, mit dem Namen 2013/2000.

Nach Auskunft des Kreises Viersen sind dem derzeitigen Kenntnisstand nach bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund des Altstandorts können jedoch vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen.<sup>16</sup> Eine Kennzeichnung des Altlastenstandortes erfolgt in der Planzeichnung. Zudem wird ein Hinweis zum Verhalten bei Eingriffen in den Boden aufgenommen.

#### Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Damit kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit jedoch nicht gegeben 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.

### 3.6 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes liegen nach aktuellen Erkenntnissen keine denkmalwerten Anlagen oder Bereiche vor.

---

<sup>16</sup> Schriftliche Auskunft Kreis Viersen vom 09.08.2023

### **3.7 Natur und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von den Planungen nicht betroffen.

### **3.8 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **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.

Das Plangebiet ist aktuell bereits überwiegend versiegelt und baulich genutzt.

### **3.10 Hochwasser**

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.

### **3.11 Starkregen**

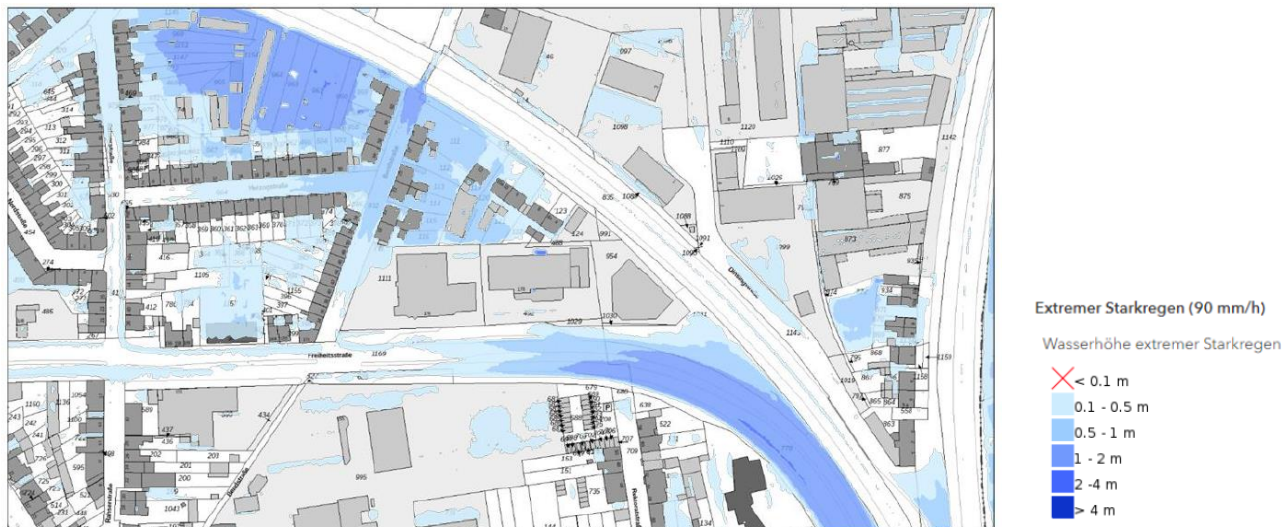
Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten. Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW). Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ).

Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei seltenen oder extremen Starkregen sind im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Wasserhöhen von 0,1 m bis 1 m, punktuell insbesondere im Bereich der Unterführung an der Bendstraße/ Bahntrasse von bis zu 2 m möglich. Im südlichen Bereich, in dem sich die größeren Gebäudekomplexe befinden, betragen die Wasserhöhen weniger als 0,1 m.

Zudem ist der Starkregenhinweiskarte zu entnehmen, dass entlang der Freiheitsstraße in Richtung Südosten bei einem extremen Starkregenereignis Wasserhöhen von bis zu 2 m möglich sind.



**Abbildung 7 Extremer Starkregen**

Informationen zu Fließgeschwindigkeiten des Niederschlags bei einem seltenen oder extremen Ereignis sind lediglich entlang der Freiheitsstraße in westlicher Richtung sowie im Bereich der Unterführung Bendstraße/ Bahntrasse festzustellen. Diese weisen Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s bis 0,5 m/s auf.

Die veröffentlichte Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen und zeigt für das Plangebiet des Bebauungsplanes gefährdende Wasserhöhen auf. Ähnlich wie in der Starkregengefahrenkarte des Landes NRW können im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und im Bereich der Unterführung an der Bendstraße/ Bahntrasse Wasserhöhen von bis zu 50 cm auftreten. Die Fließgeschwindigkeiten sind dabei gering mit etwa 0,1 m bis 0,5 m pro Sekunde.

## 4. Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung beinhaltet ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet und beschränkt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungen. Die Notwendigkeit der Aufstellung leitet sich aus den Grundzügen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche ab. Diese gebieten ein aktives Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin im vorwiegenden Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine in den städtebaulichen Kontext eingefügte Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimenten soll daher ausgeschlossen werden.

#### Einzelhandel

Ziel der vorliegenden Planung ist die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen, hier insbesondere den Standort Hauptzentrum Alt-Viersen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, sichern und zu entwickeln. Dafür ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen zu steuern und der Agglomerationsbildung an solchen Standorten entgegenzuwirken. Die Ansiedlung strukturbildender Betriebe im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, würde zu

einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebots und somit zu einer Behinderung der Entwicklung bestehender Versorgungsbereiche, vorliegend das Hauptzentrum Alt-Viersen, führen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe hätte neben einem Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt auch eine Schwächung der zentralen Funktion des Stadtzentrums zur Folge. Zudem können gewachsene Zentrenstrukturen und das räumlich-funktionale Gefüge der Zentren nachteilig durch Leerstände, Zwischennutzungen oder Trading-Down-Effekte<sup>17</sup> geändert werden. Diese Entwicklungen korrespondieren nicht mit einer städtebaulich anzustrebenden Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Viersen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Des Weiteren ist es Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Demnach sollen die Interessen der Verbraucher hinsichtlich einer gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgung angemessen im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung finden. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung durch die gezielte Steuerung des Einzelhandels an städtebaulich integrierte Standorte ist ein wesentliches Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Verbrauchernahe Versorgung bedeutet hier, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten in Übereinstimmung mit den Aussagen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes bzgl. der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen unbeplanten Bereich handelt, richtet sich die Zulässigkeitsbewertung nach den Regelungen des § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art gem. § 34 Abs. 2 BauGB danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entspricht am ehestem einem faktischen Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, da sie ungefähr ein gleichberechtigtes Nebeneinander von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der bestehenden Wohnbebauung aufweist. Bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in einem faktischen Mischgebiet aufgrund der Sonderregelung in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wären in einem faktischen Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Käme man zu der Einschätzung es würde sich bei der Beurteilung um eine sog. Gemengelage i.S.V. § 34 Abs. 1 BauGB handeln, könnte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn in der näheren Umgebung bereits ein entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

Ferner werden die Grundzüge des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) zur Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsgebiete und der Lenkung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente auf die Zentren der Stadt umgesetzt.

---

<sup>17</sup> Mit dem Begriff „trading-down“ wird ein Entwicklungstrend eines ursprünglich funktionierenden zu einem weniger attraktiven Versorgungsbereich verstanden, in dessen Folge sich vermehrt Leerstände mit nachlassender bzw. fernbleibender (Kauf-) Kundschaft bilden.

Für die kommunale Bauleitplanung sind, wie im Kapitel 2.6 dargelegt, die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten und zu berücksichtigen. Demnach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 liegt nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Viersens.

Der Bebauungsplan verfolgt aus den aufgeführten Gründen folgende Ziele:

- a. Der Ausschluss dient dem Schutz und der Stärkung bzw. dem Erhalt und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in Viersen, insbesondere des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.
- b. Der Ausschluss dient ferner der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Viersen.
- c. Der Ausschluss dient schließlich der Umsetzung des LEP NRW, soweit Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO gesteuert werden. Der Standort liegt nicht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Viersen und die Ausnahmevoraussetzungen von Ziel 6.5-2 liegen nicht vor.
- d. Im konkreten Fall besteht unabhängig von den vorgenannten Gründen eine Notwendigkeit der Steuerung an dem konkreten Standort aufgrund der Vorschädigung der Innenstadt und der konkreten Nähe des Standortes zur Innenstadt (Schädlichkeitsnachweis).

#### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zulässiger Regelungsstatbestand des § 9 Abs. 2a BauGB können nur solche Nutzungsarten sein, die die Funktionsfähigkeit von Versorgungsbereichen beeinflussen. Hinsichtlich des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Alt-Viersen sollen daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 148 lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Viersener Sortimentsliste ausgeschlossen werden.

Die bauplanungsrechtliche Beschränkung ist erforderlich, um den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Alt-Viersen zu schützen und zu entwickeln. Die Anwendungsvoraussetzung (Erhaltung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde) wird hier erfüllt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) Rechnung getragen. Die Innenstadt Viersens soll gestärkt und damit die weitere Entwicklung der für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Nutzungen gesichert werden, um auch künftig die Grund- und Nahversorgung (auch für die nicht motorisierte) Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, sicherzustellen.

Der planerische Handlungsbedarf ergibt sich aus der gutachterlich aufgezeigten kritischen Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels in Kombination mit der besonderen Attraktivität des Plangebietes für mögliche innerstädtische Einzelhandelsnutzungen sowie die nicht vorhandene und nicht herzustellende Integration des Plangebietes in den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Alt-Viersen.

Daher wird seitens des Verträglichkeitsgutachters (siehe Kapitel 2.8) empfohlen: „Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ zum Schutz

des Zentralen Versorgungsbereichs Alt-Viersen mit Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen.“<sup>18</sup>

Als Begründung wird Folgendes aufgeführt:

- Der Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Viersen.
- Aus der Vor-Ort-Analyse und den innerstädtischen Vergleichszahlen 2019 - 2023 ergibt sich die besondere Rechtfertigung des Einsatzes planungsrechtlicher Instrumente zum Schutz und zur Förderung der Innenstadt Viersen als Einzelhandelsstandort. Es sind deutliche Anzeichen einer Schädigung des Zentrums (Verkaufsflächenrückgang, Anzahl der Leerstände und verstärkte räumliche Konzentration auf einzelne Lagenabschnitte) zu erkennen.
- Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs und auch nach den erneuten Begehungen als nahe zur Innenstadt gelegener, aber sowohl städtebaulich als auch funktional nicht zum Zentralen Innenstadtbereich zählender Bereich einzustufen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe (kürzeste Distanz 400 Meter Fußweg), der autokundenorientierten guten Erreichbarkeit und der ausgeprägten Visibilität des Standortes ist ohne eine aktive Steuerung mit Standortverlagerungen strukturprägender innerstädtischer Betriebe ebenso zu rechnen wie zur Innenstadtförderung gegenläufige Neuansiedlungen, so dass die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt ggfs. wesentlich beeinträchtigt werden.
- Bei Neuansiedlungen im Planbereich ist nicht nur bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzverlusten der Innenstadt von 7 – 10 % und mehr zu rechnen.
- Eine Modellrechnung zur Veranschaulichung der Umsatzverluste zeigt, dass bereits auf einer Verkaufsfläche von 100 – 200 m<sup>2</sup> so viel erwirtschaftet wird, dass es sich nachteilig auf die innerstädtischen Betriebe auswirken kann.
- Der gebotene Ausschluss von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich auch aus der Analyse des Bedeutungsverlustes der Innenstadt im Zeitraum 2019 – 2023: Er ist maßgeblich auf die Betriebsaufgaben kleinflächiger Anbieter zurückzuführen, so dass eine Konzentration auch der kleinflächigen Anbieter auf den Zentralen Versorgungsbereich planungsrechtlich geboten ist. Im Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen Fortschreibung 2020 (cima 2022, S. 215) wurde für den typischen und strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb der Viersener Innenstadt eine Größe von ca. 167 m<sup>2</sup> VKF ermittelt.<sup>19</sup>

Entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzepts und dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens, das für die Innenstadt Viersens einen kritischen Transformationsprozess attestiert und den Einsatz planerischer Instrumente zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs dringend erforderlich macht, werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.<sup>20</sup>

Innerhalb des Plangebietes gilt daher folgende Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB:

---

<sup>18</sup> Vgl. CIMA, Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße; 2023, S.27

<sup>20</sup> CIMA, Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße; 2023, S.27 ff



1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Viersen am 15.11.2022 beschlossenen Viersener Sortimentsliste sind unzulässig.

**„Viersener Sortimentsliste“ – Zuordnung der Sortimente nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließende Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren, Backwaren, Fleischwaren, Tabakwaren und Getränke)	<b>WZ 47.2</b> <b>WZ 47.11</b>	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)	<b>WZ 47.75</b> <b>WZ 47.78.9</b>	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln; Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	<b>WZ 47.73</b>	Apotheken
Schnittblumen	<b>WZ 47.76.1</b>	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nur Schnittblumen)
Zeitungen / Zeitschriften	<b>WZ 47.62.1</b>	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Bekleidung / Wäsche	<b>WZ 47.71</b>	Einzelhandel mit Bekleidung (außer Sportbekleidung)
Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)	<b>WZ 47.72</b>	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (außer Sportschuhe)
Glas / Porzellan / Keramik	<b>WZ 47.59.2</b>	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haushaltswaren	<b>WZ 47.59.9</b>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (außer Lampen und Leuchten und Sicherheitssysteme)
Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)	<b>WZ 47.51</b> <b>WZ 47.53</b>	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä. sowie Haus- und Tischwäsche und Bettwaren) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Vorhänge und Gardinen)
Bücher	<b>WZ 47.61</b>	Einzelhandel mit Büchern
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren	<b>WZ 47.62.2</b>	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln

Bastelartikel / Künstlerbedarf	<b>WZ 47.78.9</b>	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (daraus nur Bastelartikel und Künstlerbedarf)
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	<b>WZ 47.74</b>	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
optische und akustische Geräte	<b>WZ 47.78.1</b> <b>WZ 47.78.2</b> <b>WZ 47.74</b>	Augenoptiker Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus nur optische Erzeugnisse) Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	<b>WZ 47.65</b>	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	<b>WZ 47.64.2</b> <b>WZ 47.71</b> <b>WZ 47.72.1</b>	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) Einzelhandel mit Bekleidung (daraus nur Sportbekleidung) Einzelhandel mit Schuhen (daraus nur Sportschuhe)
Uhren, Schmuck	<b>WZ 47.77</b>	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	<b>WZ 47.4</b> <b>WZ 47.63</b> <b>WZ 47.78.2</b>	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus nur Foto-, Kino- und Projektionsgeräte)
Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte, wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)	<b>WZ 47.54</b>	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur Elektrokleingeräte)
Antiquitäten (Kleinformel), Kunstgegenstände	<b>WZ 47.79.1</b> <b>WZ 47.78.3</b>	Einzelhandel mit Antiquitäten (daraus nur Kleinformel) und antiken Teppichen Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (außer Sammelbriefmarken und -münzen)
Musikalien	<b>WZ 47.59.3</b>	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Briefmarken, Münzen	<b>WZ 47.78.3</b>	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus nur Sammelbriefmarken und -münzen)
Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren	<b>WZ 47.51</b>	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten)

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)</b>	<b>WZ-Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
Fahrräder und Zubehör	<b>WZ 47.64.1</b>	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Lampen / Leuchten	<b>WZ 47.59.9</b>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur Lampen und Leuchten)
KFZ-/ Motorradzubehör	<b>WZ 45.32</b> <b>WZ 45.4</b>	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus nur Kraftradteile und -zubehör)

Kinderwagen / Kindersitze	<b>WZ 45.32</b> <b>WZ 47.78.9</b>	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (daraus nur Kindersitze) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus nur Kinderwagen)
Zooartikel (inkl. lebende Tiere)	<b>WZ 47.76.2</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur Zooartikel und lebende Tiere)
Tiernahrung	<b>WZ 47.76.2</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur Futtermittel für Haustiere)
Campingartikel	<b>WZ 47.64.2</b>	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus nur Campingartikel)
Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)	<b>WZ 47.54</b>	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur Elektrogroßgeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen	<b>WZ 47.51</b> <b>WZ 47.59.1</b>	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Matratzen) Einzelhandel mit Wohnmöbeln (auch Büro- und Küchenmöbel)
Antiquitäten (Großmöbel), Kunstgegenstände	<b>WZ 47.79.1</b> <b>WZ 47.78.3</b>	Einzelhandel mit Antiquitäten (nur Großmöbel) und antiken Teppichen Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (außer Sammelbriefmarken und -münzen)
Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche)), Werkzeuge, Sanitärartikel)	<b>WZ 47.52</b> <b>WZ 47.53</b> <b>WZ 47.59.9</b>	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (außer Vorhänge und Gardinen und handgefertigte Teppiche) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus nur Sicherheitssysteme)
Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)	<b>WZ 47.76.1</b> <b>WZ 47.78.9</b>	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (außer Schnittblumen) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)

Quelle: CIMA Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 245

#### Hinweis zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB sind Bebauungspläne im Sinne eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 148 wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilen. Die Zulässigkeit wird nur teilweise eingeschränkt und alle anderen von der Festsetzung nicht betroffenen baulichen Nutzungen bleiben unberührt. Ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz.

Rechtliche Grundlage für den Ausschluss dieser Nutzungen bildet § 9 Abs. 2a BauGB. Weitergehende Änderungen des bestehenden Planungsrechts sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

### 4.3 Eigentümerinteressen

Aus den nach § 34 BauGB im Planbereich zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.

Dieser Ausschluss ist für den Planbereich erforderlich, da der Standort bereits eindeutig durch die Handelsnutzung in Gestalt des bestehenden Autohauses vorgeprägt ist und sich zudem auf Grund der Lage und dem Gebäudebestand für eine Handelsnutzung anbietet. Auf Grund der gegebenen Flächen kann jedoch ohne nachteilige Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur der Stadt Viersen und zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden. Der Bebauungsplan setzt insoweit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die dort enthaltene Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verbindlich um.

Ein konkreter Zentrenschädlichkeitsnachweis der ausgeschlossenen Sortimente auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. In dem Zentrenkonzept sind die für die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen entscheidenden und zentrenbildenden Sortimente festgelegt. Diese Sortimente werden in dem vorliegenden Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Ungeachtet dessen wird – auch wenn dies nicht zwingend ist – durch die Stellungnahme der CIMA die Zentrenschädlichkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel an dem Standort nachgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält im Ergebnis auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB Regelungen zur Unzulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen. Der Bebauungsplan bestimmt nicht positiv und abschließend die Zulässigkeit von Nutzungen. Ein Regelungsbedarf für eine abschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen wird nicht gesehen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer sollen nicht übermäßig eingeschränkt werden. Die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen können vorbehaltlich der Ausschlussregelungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklicht werden. Bestehende Betriebe im Plangebiet werden nicht auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt. Das Autohaus bleibt als Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht vorhanden.

Den betroffenen Eigentümern bleibt für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise die Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder Wohnen oder Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden nicht unangemessen beeinträchtigt, da ihnen trotz dieses Ausschlusses eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt. Auch wenn die Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet für die zulässigen Nutzungen im Einzelfall Schwierigkeiten verursachen könnte, ergäbe sich daraus allein grundsätzlich kein Abwägungsfehler.

Der Bebauungsplan trifft ferner im Wege planerischer Zurückhaltung und mangels Rechtsgrundlage keine Regelung zur Zulässigkeit von Randsortimenten. Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen damit auch zentrenrelevante Randsortimente haben. Voraussetzungen für die Qualifikation als Randsortiment sind ein innerer Zusammenhang zu dem Kernsortiment in Form der Ergänzung des Kernsortimentes und eine deutliche Unterordnung unter das Kernsortiment dem Umfang nach. Eine realisti-

sche betriebsbezogene Begrenzung ergibt sich bereits aus der Funktion als Randsortiment. Auch ist aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes und den damit bei einer realistischen Betrachtungsweise verbundenen größenmäßigen Beschränkungen von einem oder mehreren nicht großflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (unter Berücksichtigung des Bedarfs an Stellplätzen) in der gegebenen Planungssituation hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente konkret nicht mit Fehlentwicklungen zum Nachteil der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen zu rechnen.

Die Stadt Viersen ist sich bewusst, dass Folge der Bauleitplanung ist, dass der beantragte und begehrte Lebensmittelmarkt nicht errichtet werden kann. Die Stadt Viersen gewichtet allerdings die vorgenannten städtebaulichen Gründe des Schutzes und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in der konkreten städtebaulichen Situation gewichtiger als die betroffenen Betreiber- und Eigentümerbelange bzw. den konkreten Ansiedlungswunsch.

## **5. Umweltbelange**

Auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von Verkehrsflächen usw. wird in dem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB verzichtet. Somit liegen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter vor noch Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht ebenfalls nicht, da die Zulässigkeit entsprechender Planvorhaben nicht begründet wird. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu betrachten und in die Abwägung einzustellen.

### **5.1 Lärmimmissionen**

#### Verkehrslärm

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW ist das Plangebiet vor allem durch die südlich angrenzende stark befahrene Landesstraße L 29 – Freiheitsstraße – und die Nordöstlich des

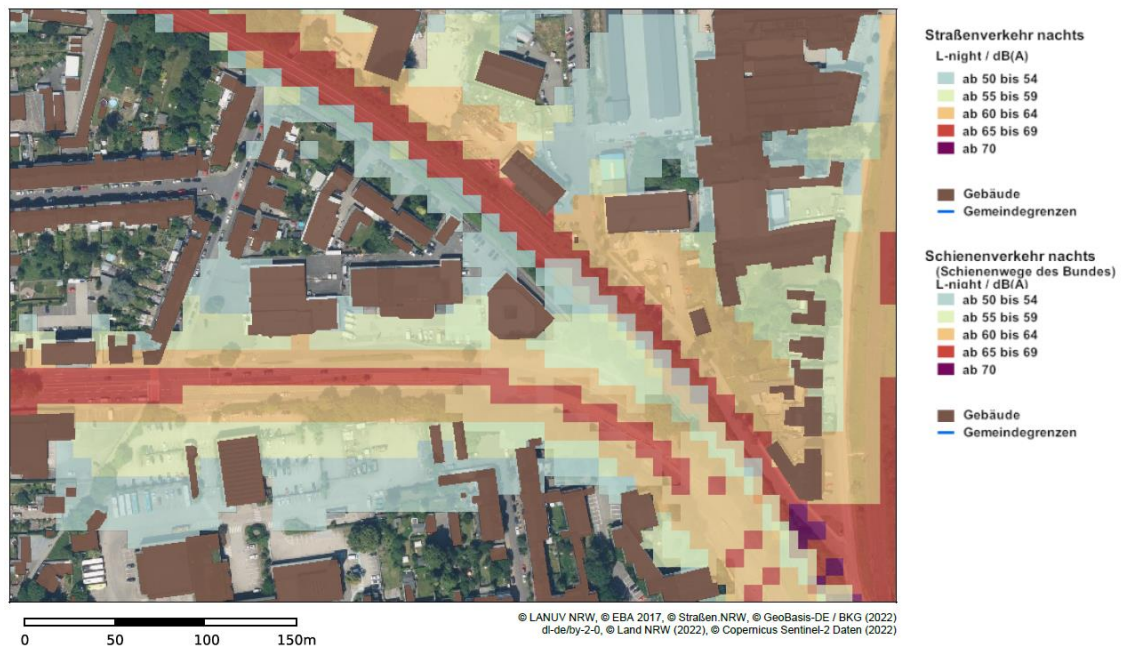
Plangebiets verlaufende Bahntrasse durch Lärmimmissionen vorbelastet. Durch die umliegenden gewerblich genutzten Betriebe wirken, wenn auch aufgrund größerer Distanzen in geringerem Ausmaß, ebenfalls Geräusche auf das Plangebiet ein.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes sind Hinweise in der DIN 18005 gegeben. Diese enthält für die unterschiedlichen Gebietskategorien schalltechnische Orientierungswerte. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte lässt darauf schließen, dass die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung eingehalten werden.



Abbildung 8 Umgebungslärm Plangebiet Schiene/Straße 24h

Für das Plangebiet existiert keine festgesetzte Baugebietskategorie. Aufgrund der Bestandsituation und der Eigenart der näheren Umgebung werden zur Beurteilung die Orientierungswerte der Gebietseinstufung der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) herangezogen. Demnach liegt der Tageswert für den Verkehrslärm bei 60 dB(A) und der Nachtwert bei 50 dB(A). Der Umgebungslärmkarte des LANUV NRW (Abbildung 8) ist zu entnehmen, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte eingehalten werden. Im Bereich der Freiheitsstraße sie hingegen überschritten. Da es sich bei den bestehenden Nutzungen um gewerbliche Nutzungen handelt, sind die Überschreitungen aufgrund der bedingten Schutzwürdigkeit akzeptabel. Selbiges gilt für den Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Auch hier werden die Orientierungswerte im Bereich der Freiheitsstraße überschritten. Sie betragen an den Häuserfronten bis zu 59 dB(A). Da es sich bei der Bebauung an der Freiheitstraße um gewerbliche Nutzungen handelt, die im Nachtzeitraum keinen schutzwürdigen Aufenthalt auslösen, sind die Überschreitungen hinnehmbar.



**Abbildung 9 Umgebungslärm Plangebiet Schiene/Straße Nacht**

### Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsverfahren Nr. 136 und BP 136 1. Änderung „Gewerbegebiet Rahserfeld“ sowie der Bebauungsplan Nr. 136 2. Änderung „Gewerbegebiet Rahserfeld“, die sich nordöstlich des Geltungsbereichs befinden, fand eine Beurteilung des Immissionsschutzes statt. Mit dem Ergebnis, dass unter Anwendung der sog. Abstandsliste 1990, die wesentlichen Abstände im Wesentlichen eingehalten sind. „Soweit sich in Bezug auf das GE3-Gebiet eine Unterschreitung ergibt, kann diese hingenommen werden, da die Unterschreitung selbst an den ungünstigsten Stellen weniger als 50 m beträgt.

Der wünschenswerte Abstand zum WA-Gebiet im Bereich Bendstraße/Herzogstraße kann an der Nahstelle zum Gewerbegebiet nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung ist jedoch insoweit akzeptabel, als es sich nur um einen flächenmäßig kleinen Bereich handelt, der zusätzlich durch den mehr als 5,0 m hohen Bahndamm gegenüber dem Gewerbegebiet abgeschirmt ist. Der Bereich östlich der Bendstraße und südlich Sebastianusweg bedarf keiner besonderen Immissionsbetrachtung, da es sich bei diesem Gebiet um ein Mischgebiet mit Tendenz zum Gewerbegebiet handelt.“<sup>21</sup>

Im Plangebiet befinden sich ein Sanitärgrößhändler an der Ecke Freiheitsstraße / Bendstraße und eine Schreinerei am Sebastianusweg.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird mit Ausnahme der Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB weiterhin nach den Kriterien des § 34 bestimmt, nach denen sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren. Somit besteht bei Eingang eines entsprechenden Baugesuchs in lärmrechtlicher Hinsicht die Notwendigkeit, die Wahrung der Schutzansprüche der nächstgelegenen Immissionspunkte gutachterlich nachzuweisen, wobei

<sup>21</sup> Vgl. Stadt Viersen: Begründung zum Bebauungsplan 136 „Gewerbegebiet Rahserfeld“ in Viersen (1990), S. 2

auch die Einwirkungen der gewerblichen Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Eine Konfliktlösung kann daher auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen.

## 5.2 Boden/ Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer AS 270\_114 ein erfasster Altlastenstandort mit der Bezeichnung „ehemalige Tankstelle“ sowie eine Bodenbelastung bezogen auf mineralische Reststoffe, mit dem Namen 2013/2000.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine Kennzeichnung des Altlastenstandortes erfolgt in der Planzeichnung. Zudem wird ein Hinweis zum Verhalten bei Eingriffen in den Boden aufgenommen.

Aktuelle Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 5.3 Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Besonders schützenswerte Kulturgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 5.4 Natur und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einer Mischung aus Wohnnutzungen im nördlichen Bereich und gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Freibereiche setzen sich aus den privat genutzten Gartenflächen zusammen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 5.5 Artenschutz

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange lässt sich im vorliegenden Planungsfall nicht bereits auf Grundlage des Bebauungsplans abschätzen, sondern kann nur im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben im Geltungsbereich beurteilt werden. Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist der Artenschutz nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) daher zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 von der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) abgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.



## 5.6 Klima

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden lediglich Regelungen zur Nutzungsstruktur festgesetzt. Es erfolgen dadurch keine Eingriffe in die Siedlungsstruktur. Insofern sind mit der Planung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

## 5.7 Wasser

### Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung nicht, da die Baugrundstücke bereits vor diesem Stichtag erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind.

Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zusätzlich berücksichtigt.

### Starkregen

Der Bebauungsplan setzt lediglich Regelungen zur Nutzungsstruktur fest. Aus den Festsetzungen resultieren zunächst keine Änderungen der baulichen Struktur. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt. Insofern entstehen durch den Bebauungsplan weder Veränderungen, die zu einer Verschlechterung der Starkregenvorsorge führen würden noch werden Schutzmaßnahmen aufgeführt, die eine Starkregengefährdung beeinflussen können.

Wie in Kapitel 3.11 aufgezeigt, besteht bei einem extremen Starkregenereignis eine Überschwemmungsgefahr im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, in dem sich die kleinteiligen Wohnstrukturen befinden und dort insbesondere in den gärtnerisch genutzten Bereichen. Im nördlichen Bereich der Bendstraße und im südöstlichen Verlauf der Freiheitsstraße sind bei Starkregenereignissen höhere Wasserhöhen möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## 6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt und macht von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB gebrauch. Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung kommt weiterhin der § 34 BauGB zur Anwendung.

Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie hier mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist grundsätzlich nach § 9 Abs. 2a BauGB zulässig. Das Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist dabei nach den Abwägungsgrundsätzen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange durch den Rat der Stadt Viersen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Innerhalb des Plangebiets existiert kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (siehe Kapitel 3.1.). Die Prüfung bestandssichernder Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe ist folglich nicht notwendig. Es liegt dem Fachbereich der Stadtentwicklung und der Bauaufsicht ein Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscounter im Bereich der Freiheitsstraße vor, der als

ein Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und abgewiesen wurde. Das Interesse eines Privaten an einer Entwicklung eines Grundstücks ist als privater Belang zu berücksichtigen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückeigentümer ein. So werden die denkbaren Nutzungsmöglichkeiten vor Planaufstellung hinsichtlich der Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke beschränkt. Diese Beschränkungen sind aber städtebaulich erforderlich. Die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als öffentlicher Belang und zugleich als Ziel des Einzelhandelsstrukturkonzepts sowie der Sicherung einer wohnortnahen Versorgungsfunktion werden verwaltungsseitig als deutlich gewichtiger angesehen als das private Interesse, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes anzusiedeln. Mit der Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Viersen wird die Einschränkung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Plangebiet legitimiert.

## 7. Hinweise

Da es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Regelungen zur Nutzungsstruktur festgesetzt. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Gleiches gilt für den Umgang mit Aspekten des Bodenschutzes.

### Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### Artenschutz

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange lässt sich im vorliegenden Planungsfall nicht bereits auf Grundlage des Bebauungsplans abschätzen, sondern kann nur im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben im Geltungsbereich beurteilt werden. Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist der Artenschutz nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) außerdem zwingend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

### Altlasten

Innerhalb des im Plangebietes gekennzeichneten Bereiches befindet sich der Altstandort (AS 270\_114) einer Tankstelle, der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer V 114 (270\_114) geführt wird. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund des Altstandorts können jedoch vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen.

### 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 Kampfmitelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

#### Bodendenkmalpflege

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) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die § 16 Denkmalschutzgesetz NW.

#### Seismologie / Erdbebenzone

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich die Flächen im Geltungsbereich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T befinden. Ferner wird auf die zu berücksichtigenden Regelwerke hingewiesen.

#### Leitungsrecht

Innerhalb der gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Fläche liegt eine Gasfernleitung der Firma ThyssenGas GmbH L200/004/000. Die Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitung der Thyssengas GmbH sind zu berücksichtigen.

## **8. Kosten/ Finanzwirksamkeit**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ werden der Stadt Viersen Kosten und personelle Aufwendungen entstehen. Personelle Aufwendungen entstehen durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Kosten ergeben sich für die Beauftragung eines Fachgutachters, um die Verträglichkeit des Standortes für Einzelhandelsnutzungen bewerten zu lassen.

Viersen, den 19.04.2024

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete