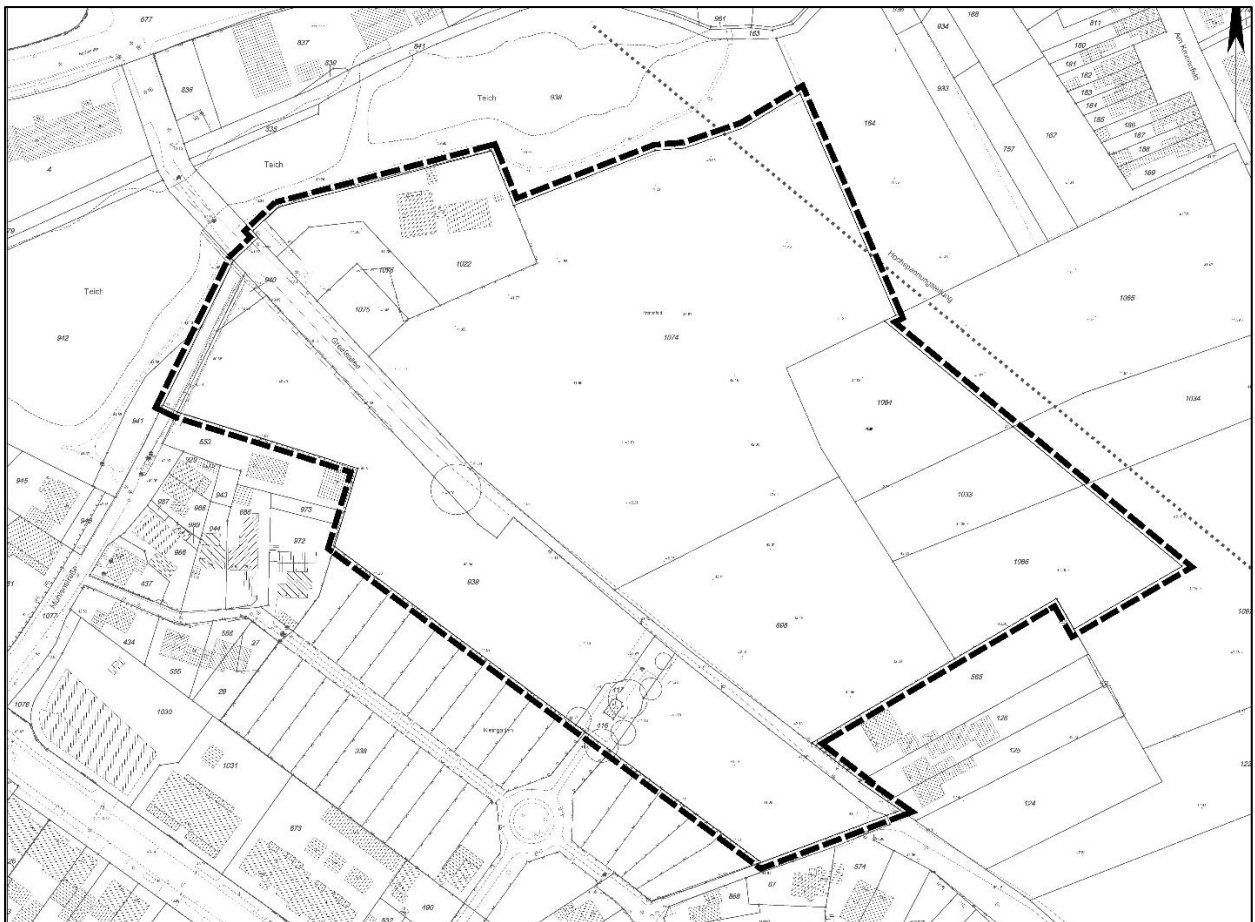


**Bebauungsplan Nr. 195
„Greefsallee / Kronenfeld“**

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
und

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Verfahren.....	5
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	8
2.4	Landschaftsplan.....	8
2.5	Einzelhandelsstrukturkonzept	9
2.6	Handlungskonzept Wohnen	10
2.7	Integriertes Klimaschutzkonzept	10
3.	Bestandssituation.....	11
3.1	Städtebauliche Struktur.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Immissionsschutz.....	13
3.4	Gewerbetriebe	13
3.5	Natur und Landschaft.....	13
3.6	Artenschutz.....	14
3.7	Wasserschutzzonen.....	14
3.8	Klimawandel und -anpassung	14
3.9	Hochwasser (BRPH I 1.1 Z).....	15
3.9.1	Überschwemmung durch Fließgewässer	15
3.9.2	Überschwemmung durch Starkregen	16
3.10	Wasserversickerung- und Wasserrückhaltevermögen (BRPH II 1.3 – Z)	18
3.11	Altlasten.....	20
3.12	Klima.....	20
3.13	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	22
3.14	Topografie	22
3.15	Leitungstrassen	22
4.	Planung	23
4.1	Nutzungskonzept/Städtebau	23
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	24

4.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	24
4.4	Entwässerungskonzept.....	25
4.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
4.6	Gestalterische Festsetzungen.....	26
5.	Umweltbelange	27
5.1	Immissionsschutz.....	27
5.2	Natur und Landschaft.....	27
5.3	Artenschutz.....	27
5.4	Boden / Altlasten.....	27
5.5	Wasser (Hochwasser und Starkregen).....	28
5.6	Klima.....	28
5.7	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	28
6.	Kosten / Finanzwirksamkeit	29
7.	Städtebaulicher Vertrag.....	29
8.	Gutachten	29

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Viersen am östlichen Rand des Ortsteils Unterbeberich.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Wohnbebauung östlich der Greefsallee und die Straße En de Mett. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch eine Kleingartenanlage, an welche kleinteilige Wohnbebauung anschließt, begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich das nordöstlichen Teilstück der Mühlenstraße mit ein und grenzt an die anliegende Wohnbebauung an. Nördlich wird das Plangebiet durch den Hammer Bach und zum Teil durch die Fußgängerbrücke begrenzt. Östlich des Plangebiets ist ein Übergang zur freien Landschaft gegeben. Dort grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Planbereich, sowie eine Hochspannungsfreileitung (110 kV). Die Hochspannungsfreileitung verläuft teilweise durch den nordöstlichen Teil des Plangebiets. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,9 ha.

Das Plangebiet liegt großräumig betrachtet zwischen den Hauptverkehrsachsen „Kölnische Straße“ und „Gladbacher Straße“. Beide besitzen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Viersen (Stadtzentrum im Norden in ca. 2,0 km) und Mönchengladbach (Stadtzentrum im Süden in ca. 6,5 km) bzw. der Autobahnanschlussstelle BAB52 (Mönchengladbach-Nord).

Der Bahnhof Viersen befindet sich in ca. 2 km nördlicher Entfernung. Über die Regionalebahn (RB), den Regionalexpress (RE) und den Intercity-Express (ICE) sind u.a. die Städte Mönchengladbach, Venlo, Aachen, Hamm und Duisburg zu erreichen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Viersen, Flur 20 und umfasst die Flurstücke 407, 416, 417, 698, 939, 940, 1022, 1033, 1064, 1066, 1071 (teilw.), 1074, 1075, 1076 und 1077 (teilw.). Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4,9 ha.

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Viersen und den damit verbundenen Flächenbedarfen, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden Wohngebiete entlang der Gladbacher Straße nach Osten hin durch die Erschließung des Plangebiets auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung der verfügbaren innerstädtischen Flächen sinnvoll.

Das Plangebiet wird gegenwärtig im westlichen Bereich als Grünland und im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im nördlichen Bereich ist eine Kindertagesstätte angesiedelt. In diesem städtebaulichen Kontext soll auf der Grundlage einer hierzu entwickelten planerischen Konzeption die in Rede stehende Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen durch die Planung insbesondere Flächen für hochwertigen Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinteiligem Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Es soll der hohen Nachfrage an Wohnraum, insbesondere der Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise, entsprochen werden.

Durch die Planung soll eine qualitätsvolle sowie städtebaulich verträgliche Erweiterung der Ortslage Unterbeberich im östlichen Randbereich erfolgen. Das geplante Wohngebiet soll sich nahtlos in die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen und zur Attraktivitätssteigerung der Ortslage beitragen. Neben der Wohnbebauung nimmt das Thema grün-blaue Infrastrukturen eine wesentliche Rolle in der Planung ein. Die Niederschlagswasserableitung muss aufgrund verschiedener Gegebenheiten (u.a. aufgrund eines hohen Grundwasserstands, fehlender Einleitungsmöglichkeit in den Kanal) über ein Oberflächenkonzept (Mulden, Rinnen, etc.) erfolgen, sodass die Entwicklung einer grün-blauen Mitte vorgesehen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ verfolgt demnach das Ziel, Wohnraum im Stadtgebiet von Viersen zu schaffen und hierfür geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Es ist geplant, das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit den damit benötigten öffentlichen Straßenverkehrs- sowie Grünflächen festzusetzen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der einen separaten Teil der Begründung darstellt.

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit einer grün-blauen Mitte ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.4 Verfahren

Am 06.11.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung über den Bebauungsplan Nr. 195 getagt und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ gemäß § 2 Abs 1 BauGB beschlossen.

Zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Teilregion Viersen)¹ befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsraums, in einem festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), welcher vorrangig zum Wohnen, für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen u. ä. vorgesehen ist und damit die entsprechenden Voraussetzungen für die beabsichtigte Plankonzeption bietet.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, welcher außerdem als Regionaler Grünzug im Regionalplan dargestellt ist.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Teilregion Viersen), Blatt 18 vom 26.11.2020

2.2 Flächennutzungsplan

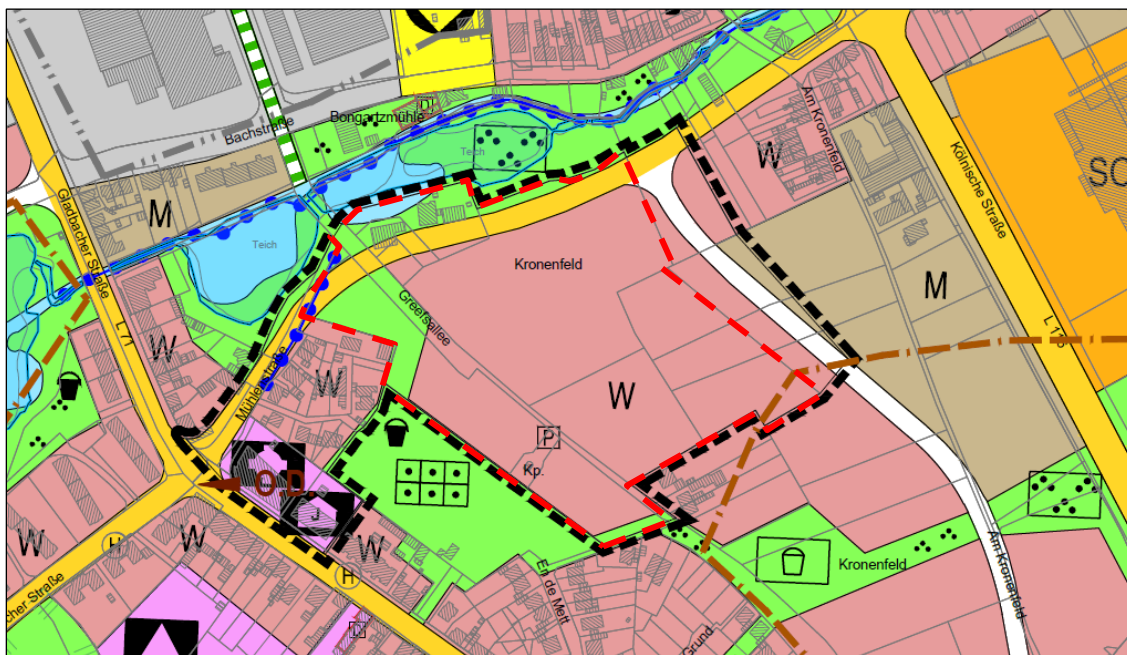


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Viersen
(schwarz: Geltungsbereich 94. Änderung FNP, rot: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 195)

Im wirksamen Flächennutzungsplan² der Stadt Viersen ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 vorwiegend als Wohnbaufläche und im nordwestlichen sowie im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Mühlenstraße ist als Hauptverkehrs zug dargestellt, welcher als Netzschluss nach Osten weitergeführt wird und an die Kölnische Straße anbindet. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnbaufläche, Grünfläche sowie gemischt genutzte Fläche geprägt. Nördlich des Hammer Baches sind großflächige Gewerbeflächen dargestellt.

Die beabsichtigte Plankonzeption erfordert innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 195 eine entsprechende Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des geplanten Grünzuges, eines Entfalls des Hauptverkehrs zugs und der Darstellung der Kindertagesstätte. Darüber hinaus wird im Rahmen der 94. Flächennutzungsplanänderung an der Gladbacher Straße die Darstellung der Zweckbestimmung Kirche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Einmündungsbereich zur Mühlenstraße in die Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte geändert und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der örtlichen Verkehrsfläche im Osten wird entsprechend der angrenzenden Darstellungen in Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen geändert; die im Norden als Hauptverkehrs zug dargestellte Verkehrsstraße wird im Bereich der Mühlenstraße in die Darstellung sonstige örtliche Verkehrsstraßen geändert, während der östlich der Greefsallee verlaufenden Netzschluss der K18 zugunsten der angrenzenden Flächendarstellung geändert wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

² Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Nordöstlich des Plangebiets besitzt der Bebauungsplan Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“ Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 erfolgte die planungsrechtliche Sicherung des seinerzeit beabsichtigten Netzanschlusses der K18. Dieser setzt eine Verbindungsstraße der Mühlenstraße als Straßenverkehrsfläche fest.

Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“ wurde 2013 ein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt (Sitzungsvorlage Nr. FB 60/073/13). Die seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“ verfolgte planungsrechtliche Sicherung des Netzanschlusses der K18 war durch die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP 2025) gegenstandslos geworden

An der Kölnischen Straße, heutiger Standort des Obi-Baumarktes, ist mit dem Bebauungsplan Nr. 105 „Kölnische Straße / Kroanefeld“ innerhalb des als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter festgesetzten Bereiches eine max. Gebäudehöhe von bis zu 51,3 m ü. NHN und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 möglich. Südlich hiervon wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegen ausgewiesen.

Weiter nördlich der Bachstraße befinden sich die Bebauungspläne Nr. 44 und Nr. 44-1, Nr. 62 und Nr. 62-2 zur Sicherung und Steuerung der Gewerbeflächen sowie der Einzelhandelsnutzungen.

Die Bebauungspläne südlich des Plangebiets Greefsallee Nr. 17 Deckblatt 1 und Nr. 501 dienen der Ansiedlung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. der Schließung der vorliegenden Baulücken; hierzu sind in den Bebauungsplänen als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan am Kreuzungsbereich Bebericher Straße / Gladbacher Straße Nr. 133 verfolgt das Planungsziel einer baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Aspekte. Das reine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 - 0,4 und einer III - IV Geschossigkeit fällt nach Südwesten hinsichtlich der Dichte ab.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des BP 195 befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 7 „Bockerter Heide“³ des Kreises Viersen, außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten.

³ Landschaftsplan Nr. 7 „Bockerter Heide“ des Kreises Viersen vom 16.02.1995

Gemäß der Entwicklungskarte sollen vorhandene erhaltenswerte Strukturen durch Anreicherung ergänzt werden (Abb. 3). Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 sieht das Pflanzen von Einzelbäumen vor (Abb. 4).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Bockerter Heide“ - Entwicklungskarte, Kreis Viersen

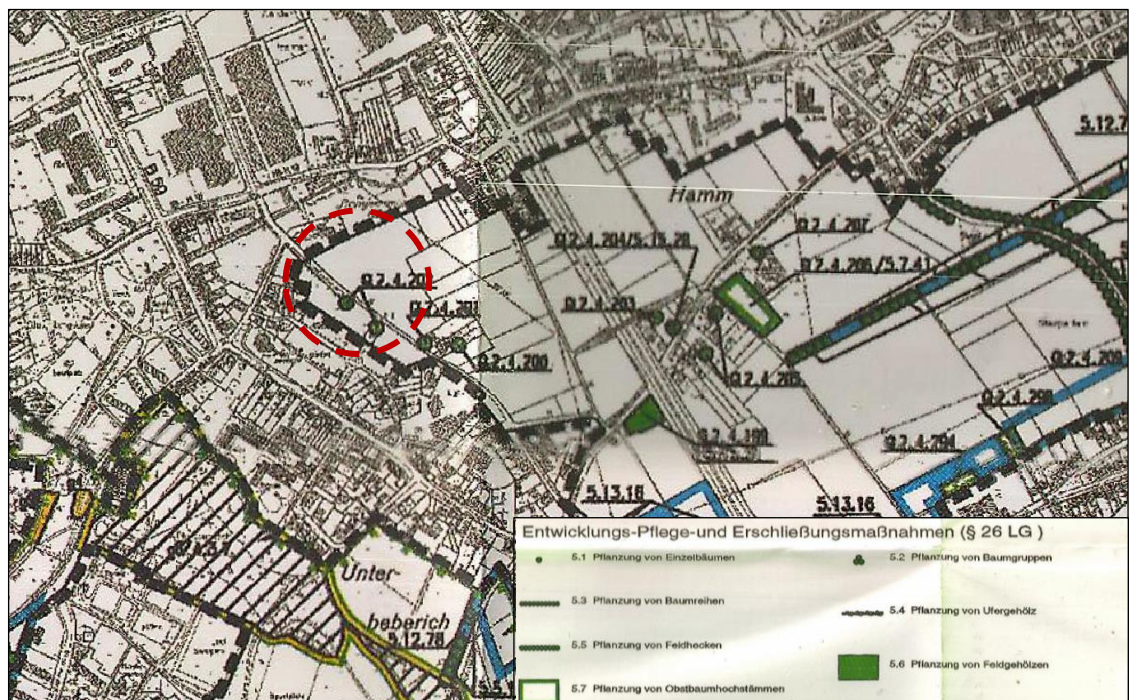


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Bockerter Heide“ - Festsetzungskarte, Kreis Viersen

2.5 Einzelhandelsstrukturkonzept

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

Aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept lässt sich ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Funktionen ableiten. Es handelt sich um Haupt- und Nebenzentren (Zentrale Versorgungsbereiche), nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen sowie Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.

Das Konzept sieht grundsätzlich die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) oder ausgewiesener Nahversorgungsstandorte vor. Diesen kommt aufgrund vorhandener, breiter Einzelhandelsangebote, ergänzt durch Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen, eine Versorgungsfunktion zu, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Die ZVB sind daher durch ihre wichtige Funktion geschützt. Der Erhalt und die Entwicklung der ZVB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

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

Der nächste zentrale Versorgungsbereich zum Plangebiet ist der zentrale Versorgungsbereich Alt-Viersen. Dieser erstreckt sich von der Einmündung der Rektoratstraße auf den Schultheissenhof im Norden bis zum Gereonsplatz und der Einmündung der Bleichstraße in die Gladbacherstraße im Süden. Das Plangebiet befindet sich südlich des zentralen Versorgungsbereichs in etwa 1,5 km Entfernung.

2.6 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen aus dem Jahr 2014 beinhaltet eine Analyse der Wohnsituation in Viersen sowie eine Vielzahl von Empfehlungen für die Verbesserung der Wohnsituation in der Stadt Viersen. Unter anderem werden mögliche Maßnahmen zur Neubebauung, Veränderung des Wohnungsbestandes sowie zur Innenentwicklung genannt. Das Handlungskonzept Wohnen geht bis zum Jahr 2025 von einem zusätzlichen Wohnbedarf von 1.828 Wohneinheiten aus.

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen wurde im Jahr 2017 aktualisiert, um den aktuellen Bedarf an Wohneinheiten und die soziodemografischen Rahmenbedingungen zu analysieren. Es zeigt eine geschätzte jährliche Anzahl von 243 (ohne Berücksichtigung Fluchtmigration) bzw. 351 (mit Berücksichtigung Fluchtmigration) Wohneinheiten als Neubaubedarf auf.

Im Jahr 2021 wurde eine Teilfortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Viersen durchgeführt, die eine aktualisierte Analyse der Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit, Miet- und Kaufpreise sowie eine Prognose des Wohnungsbedarfs der Stadt Viersen aufzeigt. Die Fortschreibung geht von einem bestehenden Bedarf an 2.730 WE von 2019 bis 2030 aus. Hierbei sind 870 Wohneinheiten dem Segment der Ein- /Zweifamilienhäuser und 1.860 den Mehrfamilienhäusern zuzusprechen.

Somit ergibt sich in der Stadt Viersen weiterhin ein wachsender Bedarf an weiterem Bauland.

2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept

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

Das Klimaschutzkonzept widmet sich insbesondere dem Klimaschutz und dem damit verbundenen Ziel, Treibhausgasemissionen einzusparen. Die Reduktion von Emissionen steht bei der Entwicklung von Szenarien und konzeptionellen Handlungsstrategien demnach im Vordergrund. Im Besonderen gilt es, einen Beitrag zur Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur möglichst auf 1,5 Grad Celsius zu leisten, um den globalen Klimawandel einzudämmen.

Unter dem Themenfeld „Klimafreundliche Planung“ wird als ein Maßnahmenbaustein die Implementierung einer klimaschutzbezogenen Bauleitplanung genannt. Hierzu sollen u.a. Leitlinien für die Verankerung von klimaschutzbezogenen Standards und Festsetzungen in der Stadtentwicklung und Bauleitplanung erarbeitet werden.

Durch die Entwicklung einer grün-blauen Mitte im Plangebiet und die damit einhergehende Regenwasserbewirtschaftung über ein Oberflächenkonzept (bspw. Rinnen und Mulden) wird ein wesentlicher Beitrag zur klimafreundlichen Planung geleistet (Kapitel 4.4 Entwässerungskonzept).

Auch in diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen (Kapitel 4).

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich und zu Erschließungszwecken genutzt. Der Bereich zwischen Greefsallee und Kleingartenanlage liegt als Grünland dar. Die Greefsallee erstreckt sich von Südosten nach Nordwesten des Plangebiets. Im Nordwesten mündet die Mühlenstraße in die Greefsallee. Im Norden des Plangebiets befindet sich außerdem ein Waldorfkindergarten. Östlich an das Plangebiet angrenzend erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine kleine Kapelle.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen als Standortfaktor für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet sind in der Umgebung vorhanden. Dazu gehören diverse Kindertagesstätten im und in der näheren Umgebung des Plangebiets, eine Grünanlage (Hammer Bach) im Norden bzw. Nordwesten des Plangebiets sowie eine unmittelbar südlich bzw. südwestlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage (Kleingärtnerverein Bebericher-Grund e.V. Viersen) mit einem Spielplatz. Perspektivisch besteht seitens des Eigentümers die Überlegung, dass der Waldorfkindergarten im Norden des Plangebiets um eine Gruppe in Richtung Greefsallee baulich erweitert werden soll. In einem Radius von 1-2 km vom Plangebiet befinden sich mehrere Schulen.

Die Umgebung südlich des Plangebiets ist durch Wohn- und Gewerbenutzung in Form von vereinzelt Gewerbebetrieben (Autowerkstätten, Reifenhandel) und Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Im Norden des Plangebiets befinden sich ein größeres Gewerbeareal (Montagetechnik, Logistiker, Textilien) und ein kleines Nahversorgungszentrum (Discounter, Tierbedarf, Drogerie, etc.). Östlich der Kölnischen Straße befindet sich ein Baumarkt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Durch das Plangebiet verläuft die Straße Greefsallee, welche eine geringe Fahrbahnbreite aufweist und ohne Markierungen ausgestaltet ist. Über die Mühlenstraße im Norden und die Kreuelsstraße im Süden ist die Gladbacher Straße (L71) zu erreichen. Die Kölnische Straße (L116) kann über die nördlich gelegene Mühlenstraße / Gladbacher Straße / Bachstraße und im Süden über die Gladbacher Straße / Ummerstraße erreicht werden.

Im Jahr 2020 wurde ein Fachbeitrag⁴ zum Thema Verkehr von dem Büro IGEPA Verkehrstechnik GmbH erstellt. In diesem wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 195 auf das umliegende Straßennetz und die dort befindlichen Knotenpunkte ermittelt und dargestellt.

Dabei wurden die folgenden Knotenpunkte untersucht:

K1 – Gladbacher Straße / Bebericher Straße / Mühlenstraße (Signalanlage)

K2 – Gladbacher Straße / Bachstraße / Brasselstraße (unsignalisierte Kreuzung)

K3 – Gladbacher Straße / E.-Moritz-Arndt-Straße (Signalanlage)

K4 – Gladbacher Straße / Kreuelstraße (unsignalisierte Einmündung)

An den Knotenpunkten K5 (Gladbacher Straße / En de Mett) und K6 (Kreuelstraße / Greefsallee) wurden ergänzende Verkehrserhebungen durchgeführt.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen an den untersuchten Knotenpunkten überwiegend in guter bis ausreichender Qualität abwickelbar sind. Die leistungstechnischen Auswirkungen des Plangebiets sind, im Vergleich zum Bezugsfall 2030, sowohl hinsichtlich der Verlustzeiten wie auch bezüglich der Rückstauerscheinungen, größtenteils gering.

Der Knotenpunkt Gladbacher Straße / Bebericher Straße / Mühlenstraße weist in der Morgenspitze bereits im Bezugsfall, für die Zufahrt der Bebericher Straße, eine Qualitätsstufe E aus. Es wird empfohlen, für den Knotenpunkt ein entsprechendes, zusätzliches Signalprogramm für die Morgenspitzenzeit zu implementieren.

In Summe bestehen aus verkehrsgutachterlicher Sicht hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt jedoch keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Das vorliegende Gutachten aus 2020 wird derzeit auf aktuelle Gegebenheiten sowie anhand von neuen Verkehrszählungen aktualisiert und fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Fuß- und Radwege

Der nordwestlich gelegene Grünzug „Hammer Bach“ und die Kleingartenanlage werden mit einem Fußwegenetz durchzogen. Die Brücke über den Hammer Bach verbindet das Plangebiet im Norden für Fußgänger und Fahrradfahrer mit der Bachstraße. Die Greefsallee wird verstärkt von Fuß- und Radfahrern genutzt.

Am Knotenpunkt Hosterfeldstraße / Bachstraße / Neuwerker Straße ca. 800 Meter Nordöstlich des Plangebiets verläuft die NiederRheinroute, über welche auch der NiersRadwanderweg zu erreichen ist. Dort befindet sich außerdem der Fahrradknotenpunkt 5 von dem aus nach Westen ein befestigter Fahrradwanderweg (Radwanderkarte Viersen) hervorgeht.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien an die Innenstadt von Viersen und weitere Ortsteile Viersens sowie an Mönchengladbach/Rheydt angebunden. Die umliegenden Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 200-350 Metern zum Plangebiet.

⁴ Fachbeitrag Verkehr Bebauungsplan 195 „Greefsallee / Am Kronenfeld“, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 24.06.2020

Die Haltestelle Beberich wird von den Buslinien 009 und 019 in einem 20-Minuten Takt angefahren. Die Haltestellen Bebericher Straße / Gladbacher Straße (Linie 087), Braselstraße (Linie 086) und die Haltestelle Bachstraße Linie (080) werden in einem 60-Minuten Takt angefahren.

Ruhender Verkehr

Da das Plangebiet derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind nur wenige Stellplätze in dem Plangebiet vorhanden. Diese befinden sich im südlichen Abschnitt der Mühlenstraße und im Bereich der Kapelle an der Greefsallee. Zusätzlich werden die unbefestigten Bereiche auf Höhe des Waldorfkindergartens als Stellplätze genutzt.

3.3 Immissionsschutz

Lärm

In einer ersten Einschätzung durch die Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz ist keine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Auf das Plangebiet können jedoch Geräusche der umliegenden Gewerbebetriebe einwirken. Hier sind insbesondere die Unternehmen in dem ca. 150 Metern nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

3.4 Gewerbebetriebe

Nördlich der Bachstraße, beidseitig der Greefsallee, wird die zulässige Nutzung durch die beiden Bebauungspläne Nr. 62 „Kölnische Straße – Dieselstraße – Ottostraße - Bachstraße - Gladbacher Straße – Sofienstraße - Greefsallee und Freiherr vom Stein Straße“ sowie Nr. 62-2 „Greefsallee / Ernst-Moritz-Arndt-Straße - Regelung zur Nutzungsstruktur“ geregelt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind gewerbliche Nutzungen ansässig. Innerhalb des BP 62 sind in den südlichen, zum Plangebiet orientierten Bereichen, sechsgeschossige Bürogebäude sowie nur nicht störende Betriebe oder Betriebsteile zulässig. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Überprüfung und Beurteilung der ausgehenden Lärmemissionen sowie der Auswirkungen auf das Plangebiet auf Grundlage der TA Lärm.

Planungsrechtlich wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet sind.

3.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland westlich der Greefsallee und Ackerflächen östlich der Greefsallee geprägt. An der Greefsallee befindet sich ein schützenswerter Solitärbaum, welcher erhalten werden soll. Dabei handelt es sich um eine 1930 gepflanzte amerikanische Roteiche.

Im Plangebiet befinden sich weder geschützte Flächen (geschützte Biotope, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete) noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW. Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete kommen nicht vor.

Im nördlichen Teilstück der Greefsallee, nördlich des Hammer Baches, verläuft die schutzwürdige Allee „Greefsallee“ (Objektkennung AL-VIE-0064) in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet. Im Jahr 2001 wurden Nachpflanzungen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine einfache offene zweireihige Allee. Die Haupt- und Nebenbaumarten sind die schwedische Mehlbeere und die Linde. Die Allee verläuft über eine Länge von ca. 290 m.

3.6 Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wurde von dem Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Haan) im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung⁵ eine Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und einer Ortsbegehung durchgeführt.

Nach Informationen des LANUV sind 27 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4704/3 (Viersen) gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen kann ein (Brut-) Vorkommen einzelner der gelisteten Arten im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2024 konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Es konnten keine Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet erfasst werden.

Die Grünstrukturen bieten einen potentiellen Lebensraum für gehölbewohnende Fledermausarten sowie für Brutvögel. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen, ist eine vertiefende Untersuchung für die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel erforderlich.

Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen (verbindliche Vermeidungsmaßnahme).

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten bau- und anlagenbedingten Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Begründet wird dies zum einen durch die Biotopausstattung des Plangebiets, welche arttypische Habitatstrukturen für bestimmte planungsrelevante Arten beinhaltet. Zum anderen ist die Auswertung von Landschaftsinformationssystemen wie beispielsweise Messtischblätter, Geoportale aufgrund der Maßstäblichkeit bezüglich der dargestellten Artenauflistungen mit einer gewissen Unschärfe verbunden, da das reale Arteninventar im Untersuchungsgebiet von der Artenliste der LANUV-Messtischblätter abweichen kann.

Um fundierte und abschließende Aussagen zum lokalen Arteninventar, dem Umfang etwaiger notwendiger artbezogener Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. zu einem weitergehenden Risikomanagement treffen zu können, ist eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zur Langzeiterfassung der Turteltaube/Fledermäuse im Frühjahr 2025 geplant.

3.7 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

3.8 Klimawandel und -anpassung

Der Deutsche Wetterdienst rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Verhältnisse liegt für das Plangebiet eine mäßige Betroffenheit durch Starkregen und Überflutung des Hammer Baches vor,

⁵ Artenschutzprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ und zur 94. Flächennutzungsplanänderung „Kronenfeld-Greefsallee-Mühlenstraße“ in Viersen, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, August 2024

die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten ist und im Kapitel 3.8 (Hochwasser) beschrieben und näher erläutert wird.

Die Beschreibung des Klimas und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Mikroklima werden in Kapitel 3.12 (Klima) betrachtet und erläutert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage des Versickerungsgutachten nur begrenzt möglich bzw. nicht zu empfehlen (siehe Kapitel 3.9 Wasserversickerung- und Wasserrückhaltevermögen).

Die Auswirkungen des Klimas betreffen das Plangebiet hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse und Überschwemmung durch Flusshochwasser sowie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet. Im Zuge der Planung wird eine oberflächennahe Entwässerung mit einem Grünzug mit Mulden sowie einer multifunktionalen Fläche (Mulde/Spielfläche) realisiert, sodass potentielle Schäden an Gebäuden durch den Eintritt von Niederschlagswasser möglichst vermieden werden können.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die Planungen nicht negativ auf den angrenzenden Bestand auswirken und keine Folgeschäden durch oberflächige Wasserabflüsse verursacht werden.

3.9 Hochwasser (BRPH I 1.1 Z)

Hochwasserrisiko / -vermeidung gemäß des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz BRPH

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH) vom 01. September 2021 - als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz - gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor.

So sind bei raumbedeutsamen Planungen bzw. bei Siedlungsentwicklungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an dieser vorzunehmen. Allgemeines Ziel der Bewertung ist hierbei eine Verringerung der Schadenspotentiale sowie die Erhaltung von hochwassermindernden Flächen durch entsprechende (Bauleit-)Planung. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage von öffentlich zugänglichen Daten und Karten entsprechend den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des BRPH.

Gemäß des BRPH gilt als Hochwasser sowohl die Überschwemmung durch Flusshochwasser als auch die durch Starkregenereignisse.

3.9.1 Überschwemmung durch Fließgewässer

Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG (BRPH II 1.1 – G)

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Betrachtung im Kommunenstreckbrief im Teileinzugsgebiet (TEG) Maas Nord (§ 3 Nr. 13 WHG) innerhalb des Niers Systems. Daher sind grundsätzlich hochwasserminimierende Aspekte entsprechend den Zielen I 1.1. des BRPH zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein klassifiziertes Gewässer, das sich entlang der Mühlenstraße als Graben darstellt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft das Gewässer „Hammer Bach“.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sodass keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmung erforderlich werden.

Überschwemmung

Entsprechend der Hochwasserextremkarte für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) liegt eine direkte Betroffenheit durch Hochwasser durch Überflutung des Hammer Baches vor. Das Plangebiet liegt im westlichen und nordwestlichen Bereich innerhalb von Überflutungsflächen. Es können in diesem Fall (HQ_{extrem}) Wasserhöhen bis zu 0,5 Meter erreicht werden.



Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte - Hochwasserszenario: niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem})

Bei einem Hochwasser mit hoher (HQ₁₀₋₂₀) und mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) ist das Plangebiet nicht betroffen.

Um die prognostizierte Gefahr potentieller Überschwemmungen im Plangebiet und Umgebung zu minimieren, wurde im Zuge der Planung ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet und in die Planung integriert. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Mulde als multifunktionale Fläche geplant, sodass potentielle Schäden an Gebäuden durch den Eintritt von Niederschlagswasser vermieden werden können.

3.9.2 Überschwemmung durch Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“, werden vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) zur Verfügung gestellt. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen.

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Karten mit Bewertungen für drei Szenarien erstellt. Dies beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Planbereich und bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen ab. Eine behördenverbindliche Veröffentlichung der Kartenwerke ist bis dato nicht erfolgt, gleichzeitig sollen sie aufgrund der ausführlicheren Darstellungstiefe und -schärfe, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Gesetzliche Vorgaben bzgl. Verpflichtungen lassen sich aktuell nicht aus den Karten ableiten. Gemäß der Starkregengefahrenkarten sammelt sich das Niederschlagswasser insbesondere im Bereich westlich der Greefsallee und einem kleineren Bereich südlich des Kindergartens an der Greefsallee. Im Falle eines seltenen Ereignisses muss im Bereich südlich der Kapelle und der Kita von einer Wasserhöhe von bis zu 0,5 Metern sowie nördlich der Kapelle und westlich der Greefsallee mit einer Wasserhöhe von 1 Meter ausgegangen werden (Abb. 6).

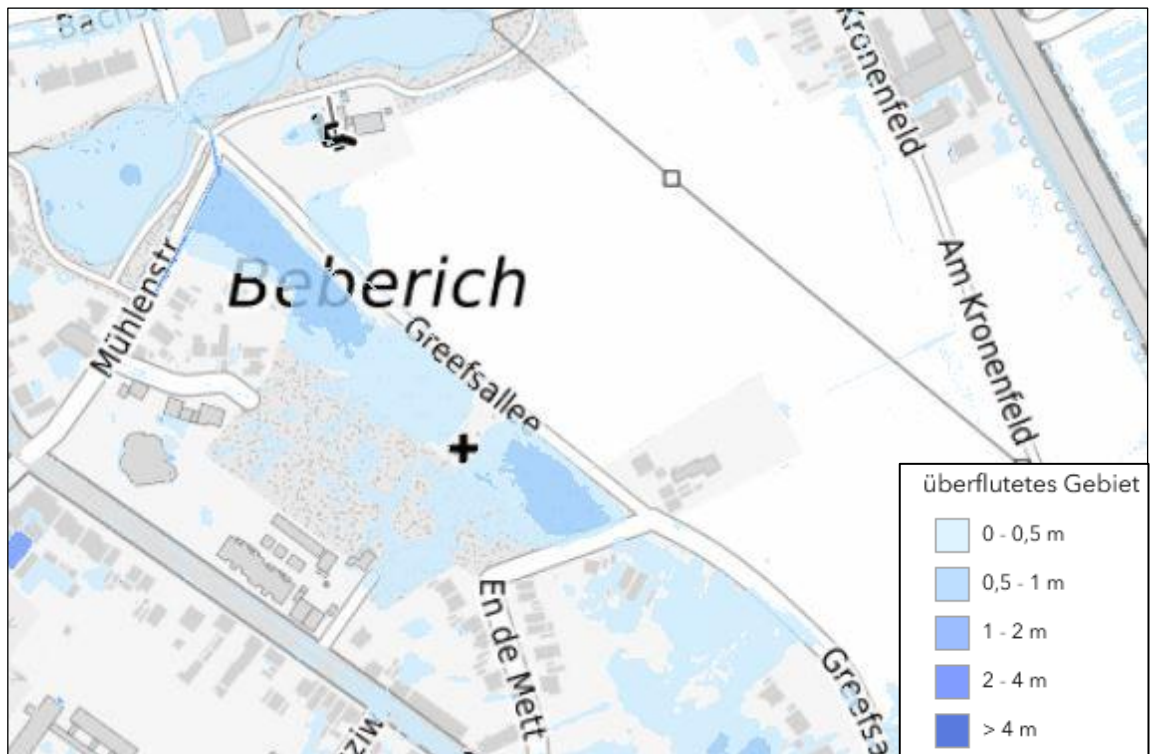


Abb. 6: Starkregenkarte - seltenes Ereignis, Geoportal Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Falle eines extremen Ereignisses muss im Bereich nördlich der Kapelle und westlich der Greefsallee von einer Wasserhöhe bis zu 2 Metern ausgegangen werden (Abb. 7). In dem Bereich südlich der Kapelle und westlich der Greefsallee kann mit Wasserhöhen bis zu 1 Meter und im südlichen Bereich der Kindertagesstätte kann von Wasserhöhen von bis zu 0,5 Metern und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s ausgegangen werden.

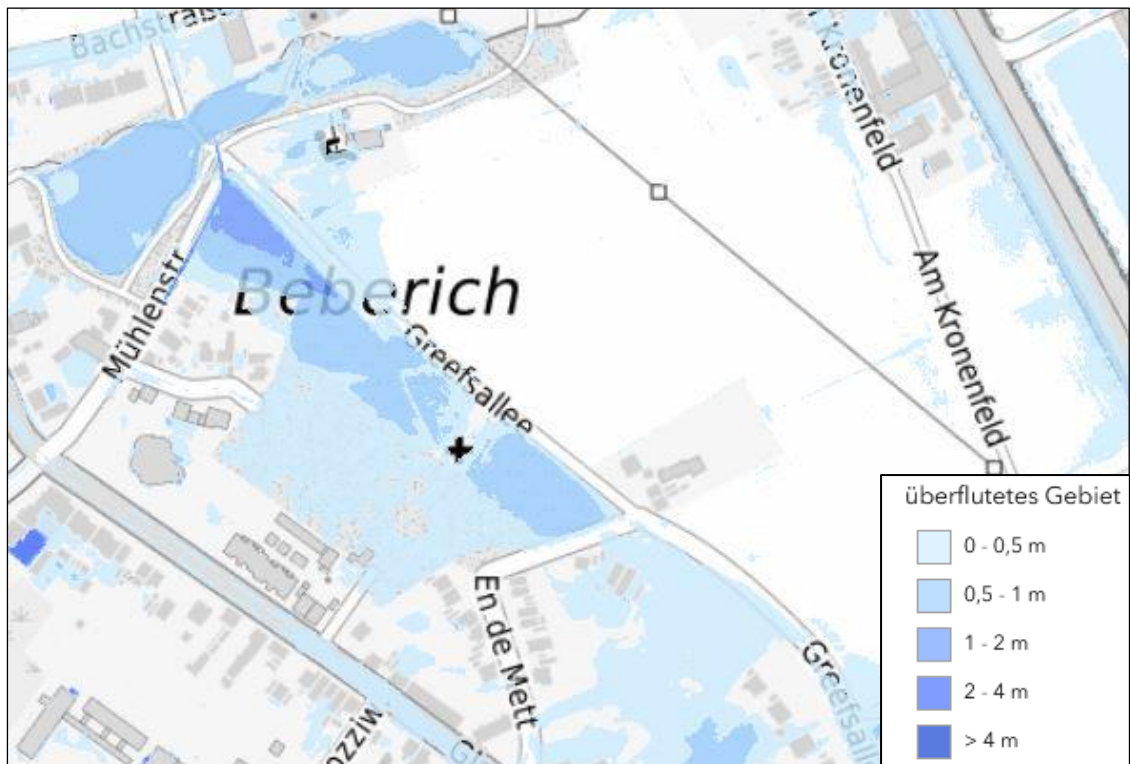


Abb. 7: Starkregenkarte - extremes Ereignis, Geoportal, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

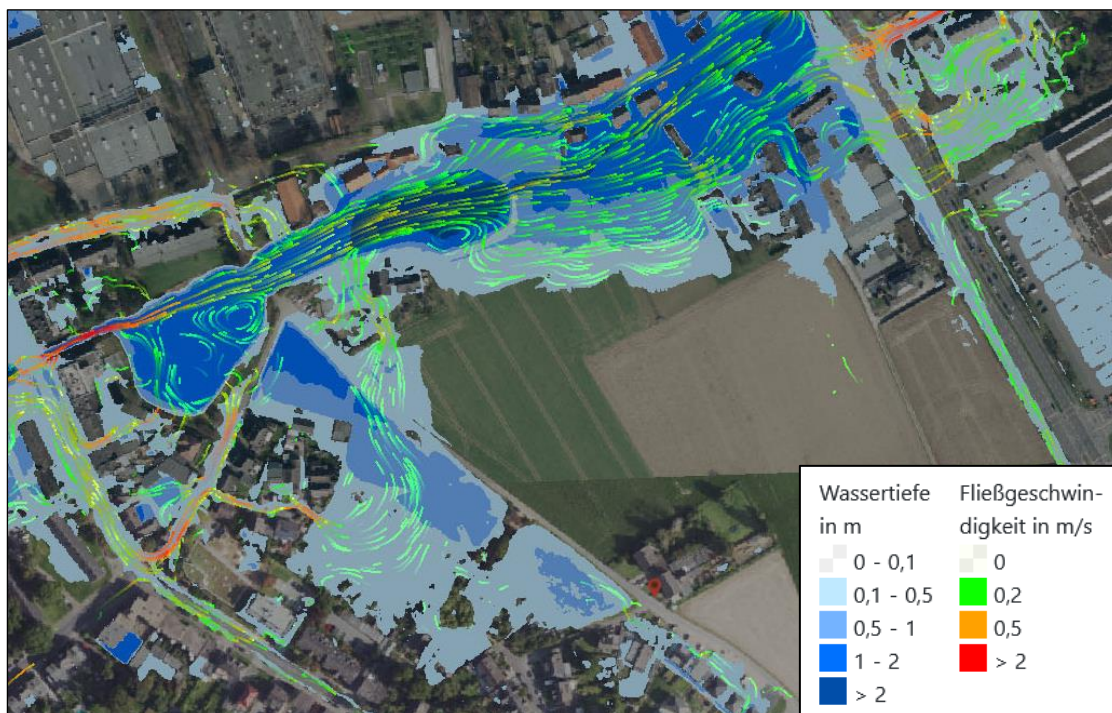


Abb. 8: Starkregengefahrenkarte - außergewöhnliches Ereignis, Kommunale Karte © Büro Hydrotec

Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen sind bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis im Nordwesten, westlich der Greefsallee, Wasserhöhen von bis zu 2 m sowie südlich der Kindertagesstätte von bis zu 0,5 m zu erwarten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets fließt das Wasser in nordwestliche Richtung mit einer Fließgeschwindigkeit von bis zu 0,5 m/s ab. Im Bereich des angrenzenden Hammer Bachs fließt das Wasser in Richtung Osten mit einer Fließgeschwindigkeit von bis zu 2 m/s ab (Abb. 8). Dementsprechend bestätigt die kommunale Starkregengefahrenkarte die Aussagen der Starkregenkarte NRW.

Um die prognostizierte Gefahr potentieller Starkregenereignisse im Plangebiet und Umgebung zu minimieren, wird im Zuge der Planung eine oberflächennahe Entwässerung über Grünflächen und Mulden sowie eine größere multifunktionale Mulde realisiert, so dass potentielle Schäden an Gebäuden durch den Eintritt von Niederschlagswasser möglichst vermieden werden können.

Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, ob entlang der Kleingartenanlage ein Notwasserweg für Regenereignisse mit Wassergefahren aus nordwestlicher Richtung kommend, oder ob andere Maßnahmen, wie beispielsweise die Änderung des Fließwegs des Niederschlagswassers entlang der Mühlenstraße durch bauliche und technische Erhöhungen, vorzusehen ist.

Mit Umsetzung der zuvor aufgeführten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der (geplanten) Nutzungen innerhalb des Plangebiets weitestgehend verringert werden kann. Darüber hinaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 zu erbringen.

Weitere Risiken sind nicht bekannt. Etwaige weitere Erkenntnisse werden mit den Behörden und sonstigen Trägern im weiteren Planverfahren abgestimmt und berücksichtigt.

3.10 Wasserversickerung- und Wasserrückhaltevermögen (BRPH II 1.3 – Z)

Gemäß des Ziels des Bundesraumordnungsplans BRPH sind Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen zu erhalten, soweit sie hochwassermindernd wirken. Gemäß

der Darstellung der Bodenkarte (Abb. 9) wird der Boden nahezu im gesamten Planbereich als schutzwürdig eingestuft.

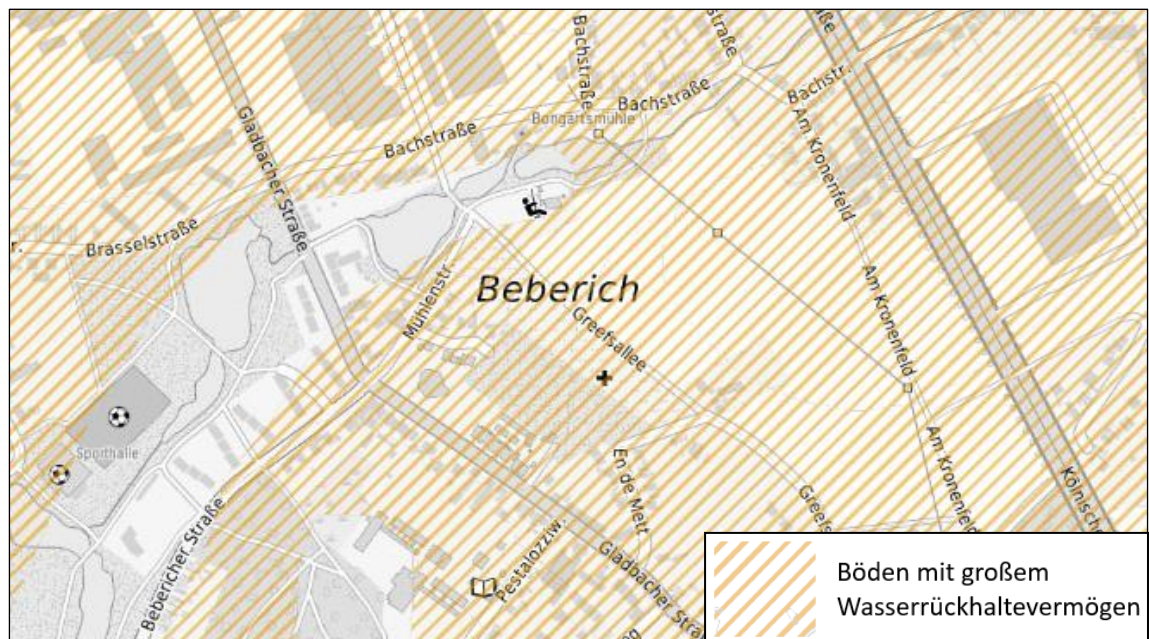


Abb. 9: Bodenschutzwürdigkeit – Wasserrückhaltevermögen, geoportal.nrw

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) – in der Fassung vom 18.05.1998 - soll in Neubaugebieten Niederschlagswasser von befestigten Flächen nach Möglichkeit vor Ort über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden oder etwa ortsnah in die Vorflut eingeleitet werden.

Über die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung in dem Plangebiet „Greefsallee / Kronenfeld“ wurde im Januar 2020 eine Beurteilung⁶ erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass westlich der Greefsallee eine Versickerung innerhalb der Grundstücke auf Grund eines hohen Grundwasserstandes von 160 cm bis 110 cm unter Flur nicht möglich ist. Auf den Flächen östlich der Greefsallee ist die Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsanlagen auf Grund der geohydrologischen Gesamtsituation zwar nicht zu empfehlen, jedoch unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen, wie bspw. durch einen entsprechenden Bodenaustausch, möglich.

Die Überdeckungsgrade in der Greefsallee sind zudem nicht ausreichend, um einen neuen Regenwasserkanal zu bauen. Ein Anschluss an den Kanal Gladbacher Straße ist ebenfalls aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.

Da sich das Regenrückhaltebecken des Hammer Baches, aufgrund des Verzichts von Abläufen und den damit verbundenen Aufstau zu Wasserflächen, zu einem Gebiet mit Nacherholungscharakter entwickelt hat, ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Hammer Bach ausgeschlossen.

Somit wird ein Oberflächenkonzept mit Rinnenentwässerung auf den Erschließungsstraßen, Flachdächern inkl. Dachbegrünung und Oberflächenentwässerung in öffentliche Grünflächen (Mulden) innerhalb des Plangebiets vorgesehen, in denen das Niederschlagswasser abfließen und versickern kann (Kapitel 4.4).

Des Weiteren kann der Flächenanteil, der innerhalb des Planbereiches versiegelt wird und nicht mehr zur direkten Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung steht,

⁶ Beurteilung von Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung für den Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ (Planentwurf) in Viersen (Stadtteil Unterbeberich), Bönsch & Schomers, Köln, 2020

durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan (bspw. Ausschluss von Schottergärten und Zulässigkeit der Grundflächenzahl GRZ) auf eine möglichst geringe erforderliche Fläche begrenzt werden. So kann auch nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebiets das Erhalten des vorhandenen Wasserrückhaltevermögens des Bodens bestmöglich gewährleistet werden.

Unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) kann das Plangebiet städtebaulich entwickelt werden.

3.11 Altlasten

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten liegen für den nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches BP 195 und für die unmittelbar nordwestlich angrenzenden Flächen Aussagen vor.

Die nordwestlich der Greefsallee gelegenen Flurstücke Nr. 941, 942 und 946 sind Teil der im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Verdachtsfläche M 270/153 eingetragenen Fläche. Im Bereich des Flurstücks Nr. 941 wurden bei Wasserbaumaßnahmen kohlenleerhaltige Ablagerungen festgestellt. Im Rahmen des Ausbaus des Gewässers wurden die verunreinigten Bereiche auf dem Flurstück Nr. 941 saniert. Die beiden angrenzenden Flurstücke sind jedoch nicht weiter untersucht und saniert worden. Auf diesen Flächen ist noch mit einer Verunreinigung zu rechnen. Das nordöstlich der Greefsallee gelegene Flurstück 938 ist als Verdachtsfläche M 270/154 im Kreiskataster eingetragen.

Aufgrund der direkten Nähe zur Verdachtsfläche und der Grundwasserfließrichtung in Richtung Nord-Osten kann jedoch eine Verunreinigung infolge Schadstoffverlagerung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für sensible Folgenutzungen im Bereich des Plangebiets.

Diesbezüglich merkt die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Viersen an: „[...] Eine genaue Abgrenzung der Altablagerungen gegenüber des Plangebiets ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Planvorhabens ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht daher eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zur Abgrenzung der Altablagerungen durchführen zu lassen [...]“ (Kreis Viersen – Mitteilung Untere Bodenschutzbehörde, Januar 2020). Um dem Belang des vorbeugenden Schutzes vor Verunreinigungen Rechnung zu tragen, wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Entsprechende Hinweise hierzu werden aufgenommen.

3.12 Klima

In Viersen herrscht ein gemäßigtes und warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Viersen liegt bei 10,9 °C. Das ganze Jahr über ist mit erhöhten Niederschlägen zu rechnen. Insgesamt fallen um die 890mm Niederschlag pro Jahr.

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für den Planbereich größtenteils das Klimatop „Freilandklima“ dargestellt. Dieses ist durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse geprägt. Kennzeichnend für dieses Klimatop ist eine wichtige Funktion als Kaltluft- oder Frischluftproduktionsgebiet für klimatisch ungünstige Räume wie beispielsweise stark versiegelte Stadtflächen. Ein Bereich im Norden wird als Klimatop „Vorstadtklima“ dargestellt. Dieses Klimatop ist gekennzeichnet durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte, eine Kaltluftentstehung findet normalerweise nicht statt.

In der Umgebung des Plangebiets finden sich die Klimatoptypen Stadtrandklima, Klima innerstädtischer Grünflächen und Gewässer-Seen-Klima.

Im Planverfahren werden die Aspekte und Funktionen des vorhandenen Mikroklimas in die klimatische Gesamtbetrachtung einfließen und den durch die Planung erwarteten

Veränderungen gegenübergestellt. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden diesbezüglich geprüft.

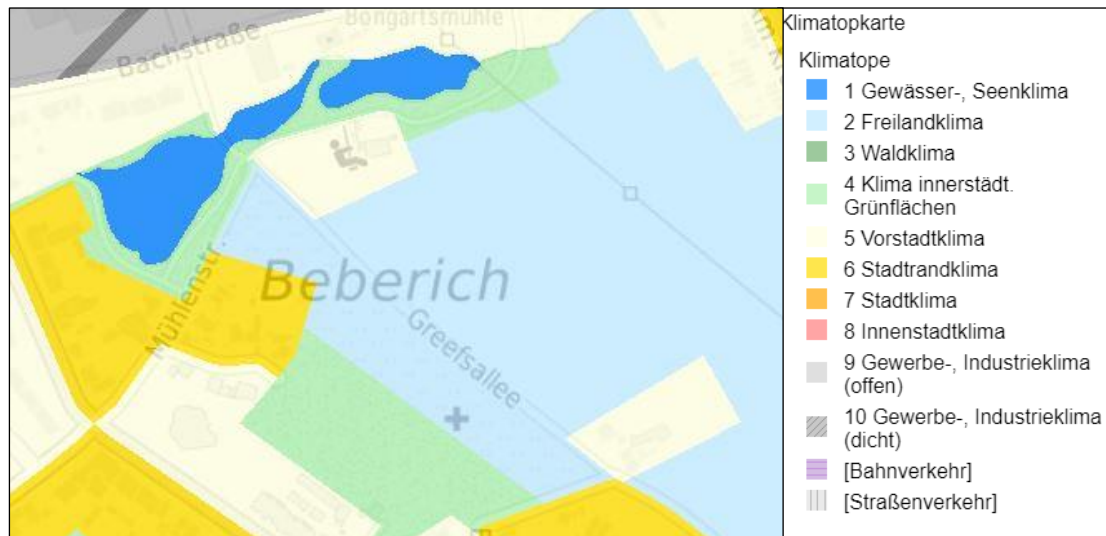


Abb. 10: Klimatopkarte, LANUV

In der Klimaanalysekarte Gesamtbetrachtung des LANUV werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte der Tag- und Nachtsituation zusammenfassend bewertet. Für den Großteil des Plangebiets wird eine Grünfläche mit einer sehr hohen thermischen Ausgleichsfunktion angegeben (hellgrün). Für den Bereich der Kindertagesstätte wird eine weniger günstige thermische Situation dargestellt (rosa).

Der nördlich und westlich angrenzenden Siedlung wird eine ungünstige und weniger günstige thermische Situation (rosa, rot) sowie dem westlich angrenzenden Kleingartenverein eine höchste thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet (Abb. 11).

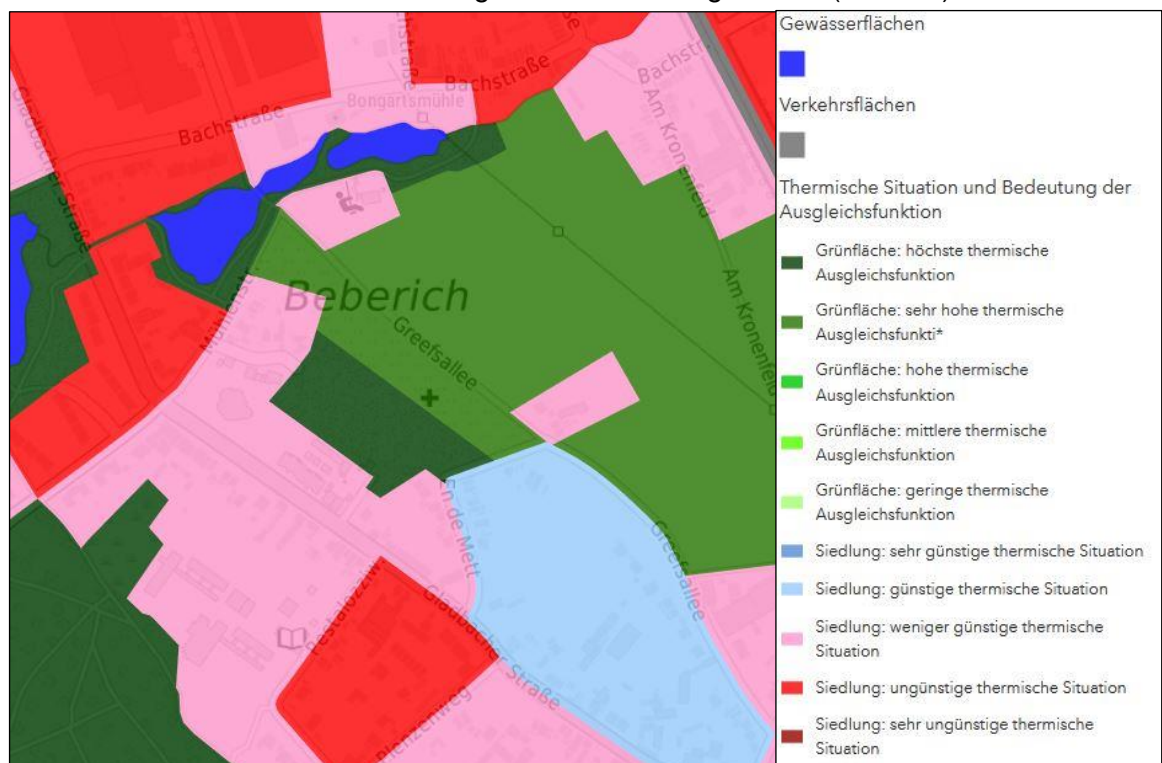


Abb. 11: Klimaanalysekarte (Gesamtbetrachtung) für das Umfeld des Plangebiets © KlimaAtlas NRW

3.13 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

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

3.14 Topografie

Die Geländehöhen liegen im Bereich der Grünlandflächen (westlich der Greefsallee) zwischen 41,0 m ü.NN und 41,5 m ü.NN und steigen im Bereich der Ackerflächen (östlich der Greefsallee) in östliche Richtung - auf das bereits bebaute Grundstück hin - auf ein Niveau von ca. 42,7 m ü. NN an. Von hier ausgehend - in Nordwestrichtung mit Zielpunkt Hammer Bach - fallen sie wiederum auf rund 41,0 m ü.NN ab.

3.15 Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Osten in Nordost-/Südostrichtung eine 110kV-Hochspannungsfreileitung, als bedeutende Infrastruktureinrichtung.

Die vorgesehene Wohnbebauung, bzw. die Grundstücksgrenzen befinden sich im Abstand von mindestens 25 m außerhalb des 15 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Stromfreileitung. Die geplante östliche Park- und Grünfläche inkl. Mulden befindet sich unmittelbar unter der Stromfreileitung.

Die Lage der Hochspannungsfreileitung ist mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4,0 m erreichen. Um die Masten herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit für Wartungsarbeiten zugänglich bleiben.

Diesbezüglich wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben im m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen der Leitung bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“⁷

Die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ist seit dem 16. Dezember 1996, zuletzt novelliert am 14. August 2013, im deutschen Recht verankert und für Hochspannungsfreileitungen verbindlich anzuwenden.

Die 26. BImSchV und der Abstandserlass NRW enthalten Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder. Ziel ist es, Menschen vor gesundheitsschädlichen Wirkungen zu schützen. Unmittelbar eintretende Gesundheitsschäden aufgrund elektrischer und magnetischer Felder für die Allgemeinbevölkerung sind nach der derzeitigen Forschungslage auszuschließen, wenn die in der 26. BImSchV definierten Grenzwerte eingehalten werden.

Dem Abstandserlass NRW kommt grundsätzlich keine rechtliche Verbindlichkeit zu, die Angaben werden vorliegend jedoch zur Konkretisierung und Prüfung der Einhaltung des

⁷ Stellungnahme zur Entwicklung eines Baugebietes in Viersen (im Süden Alt-Viersen) zwischen den Straßen Greefsallee, Bachstraße, Am Kronenfeld/Kölnische Straße von Westnetz vom 18.03.2019

in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatzes herangezogen. Der Abstandserlass NRW 2007 sieht zur sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV zu 110-kV-Freileitungen einen Schutzabstand von mindestens 5 m zur Trassenmitte vor. Dieser Schutzabstand wird von der Planung nicht tangiert und deutlich überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit den Wirkungen der 110-kV-Stromleitung kompatibel ist.

4. Planung

4.1 Nutzungskonzept/Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die derzeit als Grünland (westlich der Greefsallee) bzw. als Ackerland (östlich der Greefsallee) genutzte Fläche durch Wohnbebauung zu ersetzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung von gegenwärtig etwa 59 Hauseinheiten bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und einige Hauseinheiten in einer Hofanlage vor. Die Errichtung der Doppelhäuser ist zentral, bis zum östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Die Einfamilienhäuser sind insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets vorgesehen. Die Wohnbauflächen nehmen ca. 61 Prozent der Plangebietsflächen ein. Zielgruppen der Planung sind Familien und Senioren sowie 1- und 2 Personen Haushalte,.

Zentraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist die oberflächennahe Entwässerung. Diese wird durch verschiedene Elemente in dem städtebaulichen Konzept sichtbar. Teil der oberflächennahen Entwässerung ist ein breiter Grünzug, welcher von Südwesten nach Nordosten bzw. Osten geführt wird. Über diesen wird ein Großteil der Gebäude entwässert. Im Norden endet dieser in einer Park- bzw. Grünfläche mit Mulden. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Mulde, welche als multifunktionale Fläche ausgestaltet werden soll.

Insgesamt soll das Neubaugebiet den umweltbezogenen und klimatischen Belangen vollumfänglich gerecht werden.



Abb. 12: Plangrundlagen: © RaumPlan Aachen, 27.08.2024

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers beidseitig der Greefsallee erfolgt über die Mühlenstraße und die Greefsallee. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu geplante Ringerschließung. In dem städtebaulichen Entwurf sind jeder Baueinheit Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Haus zugeordnet. Der ruhende Verkehr der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wird durch am Hauptbaukörper angeschlossene Garagen sowie einen zusätzlich zur Garage vorgelagerten Stellplatz abgewickelt. Die Stellplätze der Hauseinheiten der Hofanlage liegen gesammelt vorgelagert an der Greefsallee. Des Weiteren ist die Entwicklung von öffentlichen Stellplätzen auf der westlichen Seite der Kapelle für den angrenzenden Kleingartenverein (KGV) und das Plangebiet geplant.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer Grünachse mit Mulden von Südwesten nach Nordosten vor. Diese wird als Verlängerung der Grünfläche um die Kapelle herum nach Nordosten ausgebildet und endet an dem Schutzstreifen der Stromfreileitung. Die Grünachse dient der Entwässerung des Plangebiets und soll mit Mulden entwickelt und durch diverse Grünstrukturen bepflanzt werden. Im westlichen Bereich der Greefsallee wird eine großkronige Roteiche erhalten, für die ausreichend Fläche bezüglich des Wurzelraums und eines oberirdischen Baumbeetes vorgesehen wird. Entlang der Greefsallee sollen weitere Baumstandorte entstehen, um die Idee einer Allee fortzuführen. Die Greefsallee ist im nördlichen Bereich außerhalb des Plangebiets als eine tatsächliche Baumallee ausgestaltet. Dieser Charakter soll sich in einseitiger Form auch im Plangebiet wiederfinden.

Angrenzend an die Grünflächen des Hammer Baches entsteht im Norden des Plangebiets eine Park- bzw. Grünfläche mit Mulden, welche mit der Grünachse verbunden ist.

Im Osten des Plangebiets wird an der Ecke Greefsallee / Mühlenstraße eine multifunktionale Fläche in Form einer Mulde realisiert.

Auf den zwei südlichsten Grundstücken an der Greefsallee sollen private Mulden zur Niederschlagswasserversickerung entwickelt werden.

4.4 Entwässerungskonzept

Zur Überprüfung der Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung sowie der allgemeinen Darstellung der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Leinfelder Ingenieure GmbH (Haan)⁸ erstellt.

Aus dem Versickerungsgutachten des Büros Bönsch & Schomers⁹ ergibt sich, dass eine Versickerung im Bereich westlich der Greefsallee aufgrund der geohydrologischen Gesamtsituation nicht möglich ist. Für den Bereich östlich der Greefsallee ist eine Versickerung zwar nicht zu empfehlen, jedoch unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen, wie bspw. durch einen entsprechenden Bodenaustausch, möglich.

Unter Berücksichtigung der Topografie sowie dem Ausschluss einer Entwässerung an den öffentlichen Regenwasserkanal und der Einleitung in den Hammer Bach, stellt ein Oberflächenkonzept eine Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung- und versickerung dar. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Voraussetzungen eine zentrale Niederschlagswasserentwässerung möglich ist. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich über ein Rinnensystem in mehrere zusammenhängende Mulden abgeleitet. Die Mulden werden innerhalb des Plangebiets kaskadenförmig angelegt, so dass das Wasser im Falle eines Überstaus in die darunter liegenden Versickerungsmulden abfließen kann. Das Wasser wird nach Osten hin in zwei großflächige Versickerungsmulden abgeführt und dort zur Versickerung eingeleitet.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Entwässerungsrinnen innerhalb der Erschließungsstraßen oberirdisch ab- und in die öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Innerhalb der in den Grünflächen angelegten Mulden kann das Niederschlagswasser versickern.

⁸ Leinfelder Ingenieure GmbH: Stadt Viersen – Öffentliche Erschließung Greefsallee, Haan, 2024

⁹ Bönsch & Schomers: Beurteilung von Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung für den Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ (Planentwurf) in Viersen (Stadtteil Unterbeberich), Köln 2020

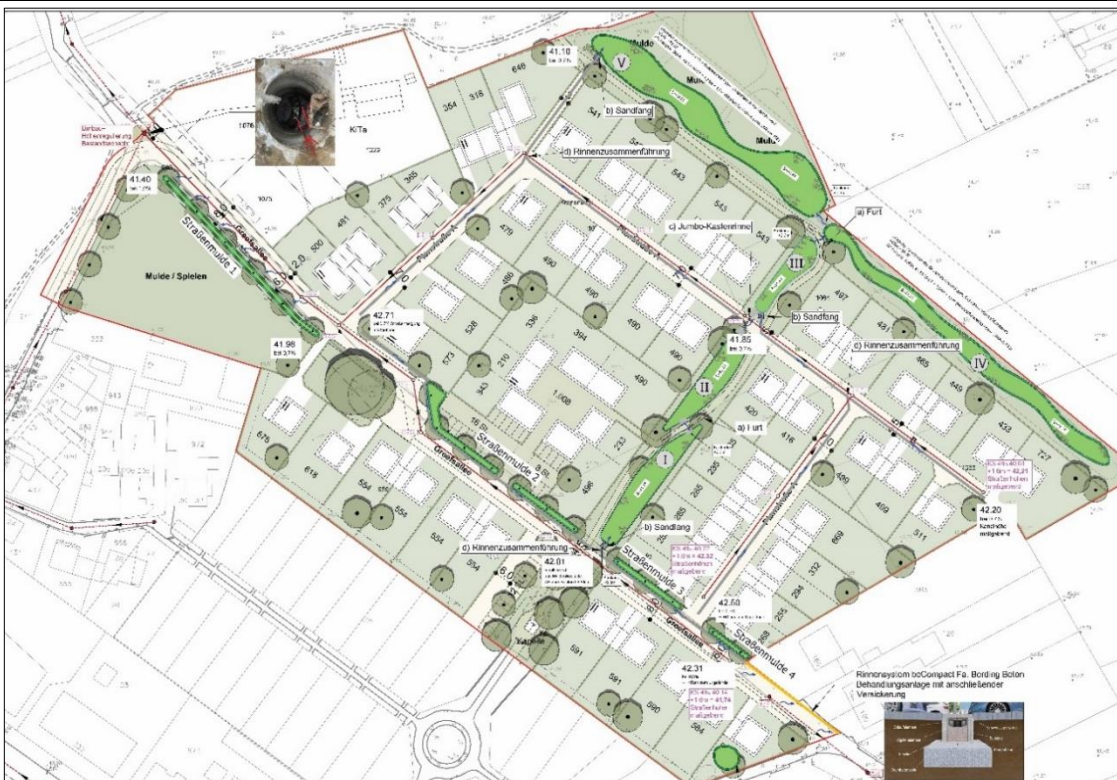


Abb. 13: Öffentliche Erschließung Greefsallee, © Leinfelder Ingenieure, 09.10.2024

Die Niederschlagswasserableitung der privaten Grundstücke erfolgt oberirdisch über eine vom privaten Eigentümer herzustellende Rinne auf dem Privatgrundstück, welche an der Straßenbegrenzungslinie endet. An der Übergabestelle wird zum Straßenendausbau dann im öffentlichen Bereich eine zur Hauptentwässerungsrinne führende Querrinne vorgesehen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem neuen Schmutzwassernetz an das Bestandsnetz in den nördlichen Verlauf der Greefsallee angeschlossen.

4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Unter Betrachtung der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Bauflächen voraussichtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zudem erfolgen die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Festsetzung von Grünflächen, welche sich weiträumig durch das Plangebiet ziehen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planzeichnung werden die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiter qualifiziert.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebiets und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – Bau NRW 2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese sollen sicherstellen, dass die Eigenheiten und das Erscheinungsbild des Standortes und gleichzeitig Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Insbesondere werden zur stadtklimatischen Optimierung Dachbegrünungen vorgesehen.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

5. Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bewertet. Im Folgenden sowie im zugehörigen Umweltbericht sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht, der einen separaten Teil der Begründung darstellt, fortgeschrieben.

5.1 Immissionsschutz

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es können aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand- oder wall), passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechend der DIN 4109 oder eine Kombination der Maßnahmen erforderlich werden.

Für eine abschließende Beurteilung zur Auswahl entsprechender Maßnahmen, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - und der TA Lärm beurteilt. Hierbei sind sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm zu betrachten.

5.2 Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung untersucht und bewertet. Dieser beinhaltet sowohl die Bewertung des Bestandes als auch des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft. Daraus resultierend werden Vorschläge zu Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich getroffen. Im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren.

5.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung¹⁰ (ASP Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten bau- und anlagenbedingten Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Begründet wird dies zum einen durch die Biotopausstattung des Plangebiets, welche arttypische Habitatstrukturen für bestimmte planungsrelevante Arten beinhaltet. Zum anderen ist die Auswertung von Landschaftsinformationssystemen wie beispielsweise Messtischblätter, Geoportale aufgrund der Maßstäblichkeit bezüglich der dargestellten Artenauflistungen mit einer gewissen Unschärfe verbunden, da das reale Arteninventar im Untersuchungsgebiet von der Artenliste der LANUV-Messtischblätter abweichen kann.

Um fundierte und abschließende Aussagen zum lokalen Arteninventar, dem Umfang etwaiger notwendiger artbezogener Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. zu einem weitergehenden Risikomanagement treffen zu können, ist eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zur Langzeiterfassung der Turteltaube/Fledermäuse im Frühjahr 2025 geplant.

5.4 Boden / Altlasten

Die künftig durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben führen zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden. Die Auswirkungen auf den Boden sind im Verfahren zu berücksichtigen.

¹⁰ Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ und zur 94. Flächennutzungsplanänderung „Kronenfeld-Greefsallee-Mühlenstraße“ in Viersen

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten liegen für den nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches BP 195 und für die unmittelbar nordwestlich angrenzenden Flächen Aussagen vor. Die westlich der Greefsallee gelegenen Flurstücke Nr. 941, 942 und 946 sind Teil der im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Verdachtsfläche M 270/153 eingetragenen Fläche. Im Bereich des Flurstücks Nr. 941 wurden bei Wasserbaumaßnahmen kohlenteeerhaltige Ablagerungen festgestellt. Im Rahmen des Ausbaus des Gewässers wurden die verunreinigten Bereiche auf dem Flurstück Nr. 941 saniert. Die beiden angrenzenden Flurstücke sind jedoch nicht weiter untersucht und saniert worden. Auf diesen Flächen ist noch mit einer Verunreinigung zu rechnen. Das nordöstlich der Greefsallee gelegene Flurstück 938 ist als Verdachtsfläche M 270/154 im Kreiskataster eingetragen, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der direkten Nähe zur Verdachtsfläche und der Grundwasserfließrichtung in Richtung Nord-Osten kann jedoch eine Verunreinigung infolge Schadstoffverlagerung im Norden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für sensible Folgenutzungen, wie bspw. Wohnen im Bereich des Plangebiets. Um eine Beurteilung des Planvorhabens aus bodenschutzrechtlicher Sicht vornehmen zu können, wird eine orientierende Untersuchung zur Abgrenzung der Altablagerung durchgeführt. Entsprechende Hinweise hierzu werden aufgenommen.

5.5 Wasser (Hochwasser und Starkregen)

Zur Überprüfung der Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung sowie der allgemeinen Darstellung der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Plangebiets, auch im Falle von Hochwasser- und Starkregenereignissen, wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Leinfelder Ingenieure GmbH (Haan) erstellt.

Aus dem Versickerungsgutachten des Büros Bönsch & Schomers (Köln, 2020) ergibt sich, dass eine Versickerung im Bereich westlich der Greefsallee aufgrund der geohydrologischen Gesamtsituation nicht möglich ist. Für den Bereich östlich der Greefsallee ist eine Versickerung zwar nicht empfohlen, jedoch unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen, wie bspw. durch einen entsprechenden Bodenaustausch, möglich.

Unter Berücksichtigung der Topografie sowie dem Ausschluss eines Anschlusses an den öffentlichen Regenwasserkanal und der Einleitung in den Hammer Bach, stellt ein Oberflächenkonzept eine Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung- und versickerung dar. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Voraussetzungen eine zentrale Niederschlagswasserentwässerung möglich ist.

Vorgesehen ist ein Oberflächenkonzept, mit Rinnenentwässerung entlang der Erschließungsstraßen, Flachdächern inkl. Dachbegrünung und einer Oberflächenentwässerung in die Grünfläche (Mulden).

5.6 Klima

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelungen der Flächen. Aufgrund der umliegenden Grünstrukturen wird nicht mit negativen Auswirkungen auf das Mesoklima gerechnet.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Viersen-Unterbeberich werden als nicht erheblich eingestuft. Durch die siedlungstypische Bepflanzung und die geplanten Grünflächen wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten bleiben.

5.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden. Auch sind im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt oder zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6. Kosten / Finanzwirksamkeit

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung und spätere Erschließung trägt der Vorhabenträger.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele einschließlich Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Grundstücksmarketinggesellschaft der Stadt Viersen mbH (GMG) als Vorhabenträger und der Stadt Viersen geschlossen. Die GMG verpflichtet sich, die (fortbestehenden) Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag auch beim Verkauf der Grundstücke zu sichern (z.B. durch Weitergabe über Kaufvertrag an den jeweiligen Käufer).

8. Gutachten

- Bönsch & Schomers (Köln, 2020):
Beurteilung von Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung für den Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ (Planentwurf) in Viersen (Stadtteil Unterbeberich)
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Haan, 2024):
Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee zwischen der Mühlenstraße und der Straße En de Mett“ und zur 94. Flächennutzungsplanänderung „Kronenfeld-Greefsallee-Mühlenstraße“ in Viersen
- Leinfelder Ingenieure GmbH (Haan, 2024):
Stadt Viersen – Öffentliche Erschließung Greefsallee / Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept
- IGEPa Verkehrstechnik GmbH (Eschweiler, 2020):
Bebauungsplan 195 „Greefsallee / Am Kronenfeld“ - Fachbeitrag Verkehr

Viersen, den 21.10.2024
In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete