

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Ausgangssituation..... | 4 |
| 1.1 | Lage und Begrenzung des Planbereiches..... | 4 |
| 1.2 | Anlass und Ziele der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes | 4 |
| 1.3 | Grundlage des Verfahrens | 4 |
| 2. | Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse..... | 5 |
| 2.1 | Regionalplanung | 5 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 2.3 | Bestehende verbindliche Bauleitpläne | 6 |
| 2.4 | Landschaftsplan..... | 7 |
| 2.5 | Einzelhandelsstrukturkonzept | 8 |
| 2.6 | Handlungskonzept Wohnen | 9 |
| 2.7 | Integriertes Klimaschutzkonzept | 9 |
| 3. | Bestandssituation..... | 10 |
| 3.1 | Städtebauliche Struktur..... | 10 |
| 3.2 | Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 3.3 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 3.4 | Natur und Landschaft..... | 12 |
| 3.5 | Artenschutz..... | 12 |
| 3.6 | Wasserschutzzonen..... | 12 |
| 3.7 | Klimawandel und -anpassung | 13 |
| 3.8 | Hochwasser (BRPH I 1.1 Z)..... | 13 |
| 3.8.1 | Überschwemmung durch Fließgewässer | 13 |
| 3.8.2 | Überschwemmung durch Starkregen | 14 |
| 3.9 | Wasserversickerung- und Wasserrückhaltevermögen (BRPH II 1.3 – Z) | 16 |
| 3.10 | Altlasten..... | 18 |
| 3.11 | Klima..... | 18 |
| 3.12 | Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz | 20 |
| 3.13 | Topografie | 20 |
| 3.14 | Leitungstrassen | 20 |
| 4. | Planung | 20 |
| 4.1 | Ziele der Planung und Plandarstellungen..... | 20 |
| 4.2 | Festsetzungen | 22 |
| 5. | Umweltbelange | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.1 | Immissionsschutz..... | 22 |
| 5.2 | Natur und Landschaft..... | 23 |
| 5.3 | Artenschutz..... | 23 |
| 5.4 | Boden / Altlasten..... | 23 |
| 5.5 | Wasser (Hochwasser und Starkregen)..... | 24 |
| 5.6 | Klima..... | 24 |
| 5.7 | Kultur- und Sachgüter / Denkmäler | 24 |
| 6. | Kosten / Finanzwirksamkeit | 24 |
| 7. | Städtebaulicher Vertrag..... | 24 |
| 8. | Gutachten | 25 |

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Bereich der Stadt Viersen am östlichen Rand des Ortsteils Unterbeberich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich 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 und im Nordwesten durch die Gladbacher Straße begrenzt. Im Norden begrenzen die nördlich der Mühlenstraße gelegene Bebauung und Grünflächen einschließlich der Fußwegeverbindung, die sich entlang des Hammer Baches erstreckt, den Geltungsbereich. Östlich des Geltungsbereichs ist ein Übergang zur freien Landschaft gegeben.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Viersen, Flur 20 und umfasst die Flurstücke 26, 27, 164 (teilw.), 407, 416, 417, 434, 437, 553, 555, 556, 686, 698, 929, 939, 940, 941, 943, 944, 946, 972, 973, 986, 987, 988, 989, 1022, 1030, 1031, 1033, 1034 (teilw.), 1064, 1065 (teilw.), 1066, 1067 (teilw.), 1071 (teilw.), 1074, 1075, 1076, 1077, 1078 und 1081 (teilw.), die Flur 106 und das Flurstück 407 sowie die Flur 107 und das Flurstück 546 (teilw.). Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 7,3 ha.

1.2 Anlass und Ziele der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, dem hohen Wohnraumbedarf nachzukommen und hierfür geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an (hochwertigem) Wohnraum in der Stadt Viersen und den damit verbundenen Flächenbedarfen, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden wohnbaulichen Nutzungen entlang der Gladbacher Straße nach Osten hin durch die Erschließung des Plangebiets beidseitig der Greefsallee auf die hohe Nachfrage reagiert werden.

Daher soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Festsetzung der Wohngebiete, Grünflächen und Kindergärten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ aufgestellt.

Die Ortslage Unterbeberich erfährt durch die Planungen eine Erweiterung im östlichen Randbereich. Das beabsichtigte Wohngebiet wird sich aufgrund der angestrebten qualitativ hochwertigen und städtebaulichen Erweiterung nahtlos in die vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

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.

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ durchgeführt.

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 der Geltungsbereich 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

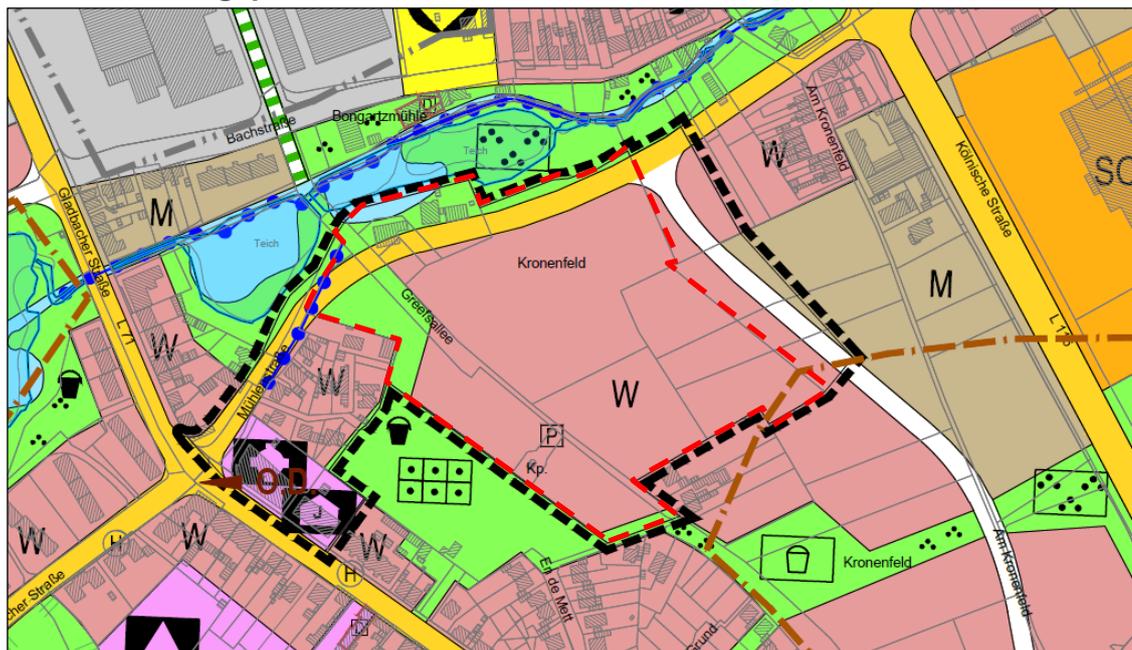


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Viersen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan² der Stadt Viersen ist der Geltungsbereich vorwiegend als Wohnbaufläche und nordwestlich der Greefsallee, im Norden entlang des Hammer Baches sowie im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Mühlenstraße ist als Hauptverkehrszug dargestellt, welcher als Netzschluss nach Osten weitergeführt wird und an die Kölnische Straße anbindet. Die Randbereiche im Nordwesten und Osten sind als Wohnbauflächen, Grünfläche und als Gemischte Flächen dargestellt. Im Nordosten verläuft ein als sonstige Verkehrsstraßen dargestellter Verkehrszug, der im Nordosten an den Hauptverkehrszug anbindet. Des Weiteren finden sich entlang der Gladbacher Straße Darstellungen zu Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche im Kreuzungsbereich Mühlenstraße sowie Jugendheim. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist vorwiegend durch Wohnbaufläche, Grünfläche sowie gemischte Baufläche geprägt. Nördlich des Hammer Baches sind großflächige Gewerbeflächen dargestellt.

Die beabsichtigte Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ erfordert eine entsprechende Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Bauflächen, des geplanten Grünzuges, der Verkehrsflächen und Darstellung der Gemeinbedarfsflächen.

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kronenfeld - Greefsallee - Mühlenstraße“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“.

Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wird gestellt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Im Nordosten des Geltungsbereiches der 94. Flächennutzungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“. Durch den Bebauungsplan aus dem Jahr

² Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980

1973 erfolgte die planungsrechtliche Sicherung des seinerzeit beabsichtigten Netzan schlusses der K18. Dieser setzt eine Verbindungsstraße der Mühlenstraße als Straßen verkehrsfläche fest.

Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“ wurde 2013 ein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt (Sitzungsvorlage Nr. FB 60/073/13). Die sei nerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Neue Mühlenstraße“ verfolgte planungsrechtli che Sicherung des Netzan schlusses der K18 war durch die Ergebnisse des Verkehrs entwicklungsplanes (VEP 2025) gegenstandslos geworden.

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

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

Die Bebauungspläne südlich des Plangebietes Greefsallee Nr. 17, Nr. 17 Deckblatt 1 und Nr. 50-1 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 Wohnge biet 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 Änderungsbereich befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Geltungsberei ches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 7 „Bockerter Heide“³ des Kreises Vier sen, außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten.

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

³ Landschaftsplan 7 „Bockerter Heide“ vom 16.02.1995, März 2024, Kreis Viersen



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

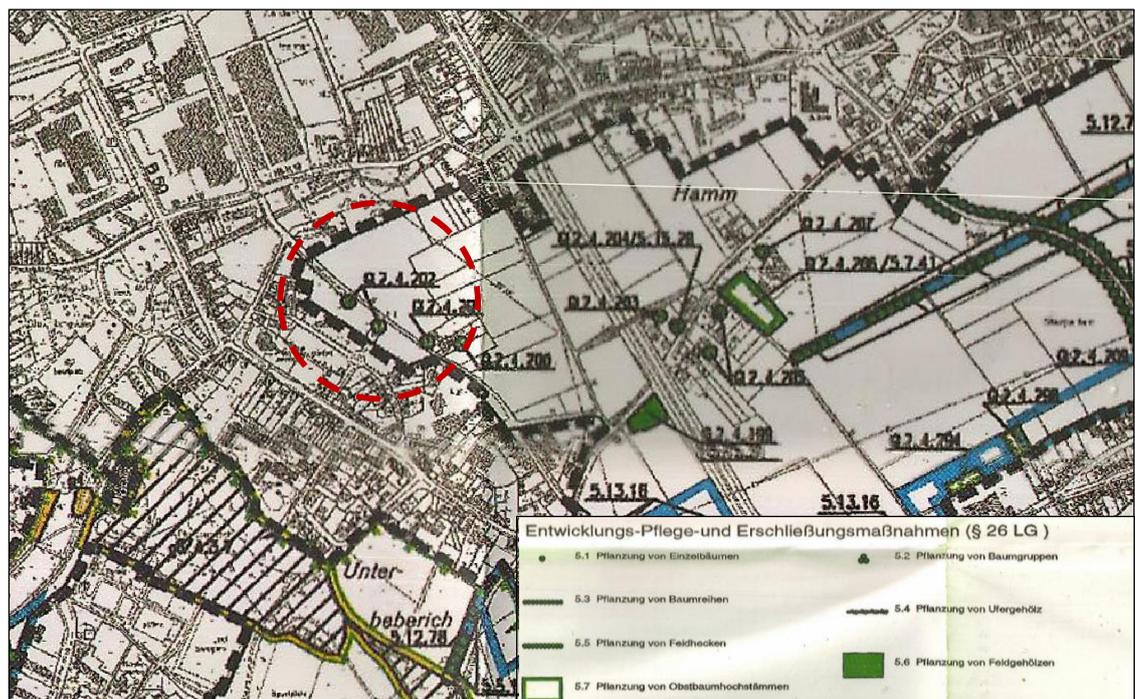


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Bockerter Heide“ - Festsetzungskarte, Kreis Viersen

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 Geltungsbereich 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. Der Geltungsbereich 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 vor allem dem Klimaschutz und damit dem Ziel, Treibhausgasemissionen einzusparen. Das heißt, dass die Reduktion von Emissionen bei der Entwicklung von Szenarien und konzeptionellen Handlungsstrategien im Vorder-

grund steht. Im Besonderen gilt es, einen Beitrag zur Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur möglichst auf 1,5 Grad Celsius zu leisten, um den globalen Klimawandel einzudämmen.

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

Auch in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 195 werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen.

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

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs. Im Nordwesten mündet die Mühlenstraße in die Greefsallee. Im Norden entlang der Greefsallee befindet sich außerdem ein Waldorfschule. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Kapelle. Entlang der Mühlenstraße sowie der Gladbacher Straße befinden sich Wohnhäuser und ein Kindergarten.

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 Geltungsbereichs, eine Grünanlage (Hammer Bach) im Norden bzw. Nordwesten des Geltungsbereichs sowie eine unmittelbar südlich bzw. südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Kleingartenanlage (Kleingärtnerverein Bebericher-Grund e.V. Viersen) mit einem Spielplatz. Perspektivisch besteht seitens des Eigentümers die Überlegung, dass der Waldorfschule im Norden des Geltungsbereichs um eine Gruppe in Richtung Greefsallee baulich erweitert werden soll. In einem Radius von 1-2 km vom Geltungsbereich befinden sich mehrere Schulen.

Die Umgebung südlich des Geltungsbereichs ist durch Wohn- und Gewerbenutzung in Form von vereinzelt Gewerbebetrieben (Autowerkstätten, Reifenhandel) und Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Im Norden des Geltungsbereichs befindet 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 den Geltungsbereich verläuft die Straße Greefsallee, welche eine geringe Fahrbahnbreite aufweist und ohne Markierungen ausgestaltet ist. Über die Mühlenstraße im Nordwesten 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 Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ werden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die dort befindlichen Knotenpunkte im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt und dargestellt.

Fuß- und Radwege

Der nordwestlich gelegene Grünzug „Hammer Bach“ und die Kleingartenanlage werden mit einem Fußwegenetz durchzogen. Die Brücke über den Hammer Bach verbindet den Geltungsbereich 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

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich.

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 der Geltungsbereich derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind nur wenige Stellplätze im Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Auf den Geltungsbereich können jedoch Geräusche der umliegenden Gewerbebetriebe einwirken. Hier sind insbesondere die Unternehmen in dem ca. 150 Meter nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

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 Verfahren erfolgt eine Überprüfung und Beurteilung der ausgehenden Lärmemissionen sowie der Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 auf Grundlage der TA Lärm.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

3.4 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 Planbereich. 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.

3.5 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 Vorprüfung⁴ eine Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und einer Ortsbegehung durchgeführt.

Detaillierte Informationen zum Artenschutz und zu den faunistischen Untersuchungen enthält der Umweltbericht, der separater Teil der Begründung ist.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten bau- und anlagebedingten 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 Turteltauben/Fledermäuse im Zeitraum Frühjahr 2025 geplant.

3.6 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

⁴ 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

3.7 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, 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 3.11 (Klima) betrachtet und erläutert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage des Versickerungsgutachten im Bereich der Greefsallee 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 Regenwasser im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195. Im Zuge dieser 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.

3.8 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.

3.8.1 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 zum Bebauungsplan 195 ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Nordwestlichen der Greefsallee auf Höhe des Kindergartens ist eine Mulde als multifunktionale Fläche geplant, sodass potentielle Schäden an Gebäuden durch den Eintritt von Niederschlagswasser vermieden werden können.

3.8.2 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. Diese 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).

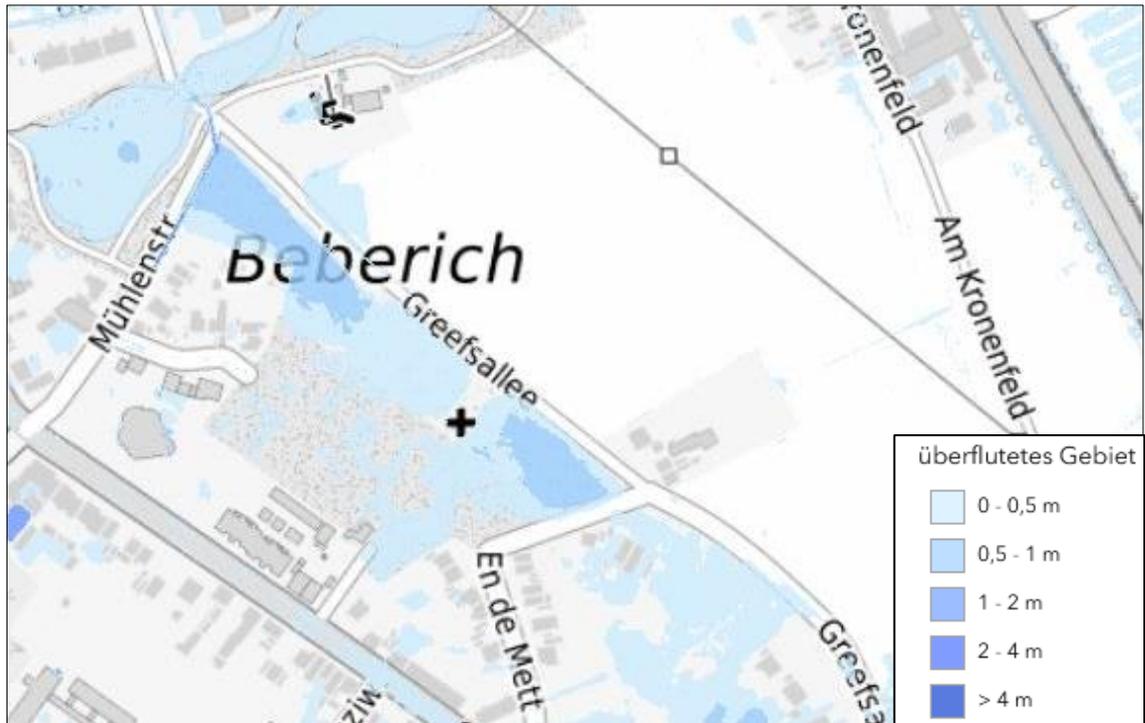


Abb. 6: Starkregenkarte - seltenes Ereignis, Geoportal Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Falle eines extremen Ereignisses muss im Bereich nördlich der Kapelle und westlich der Greefsallee von einer Wasserhöhe von bis zu 2 Metern ausgegangen werden (Abb. 7). In dem Bereich südlich der Kapelle und westlich der Greefsallee kann mit Wasserhöhen von bis zu 1 Meter gerechnet werden 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.

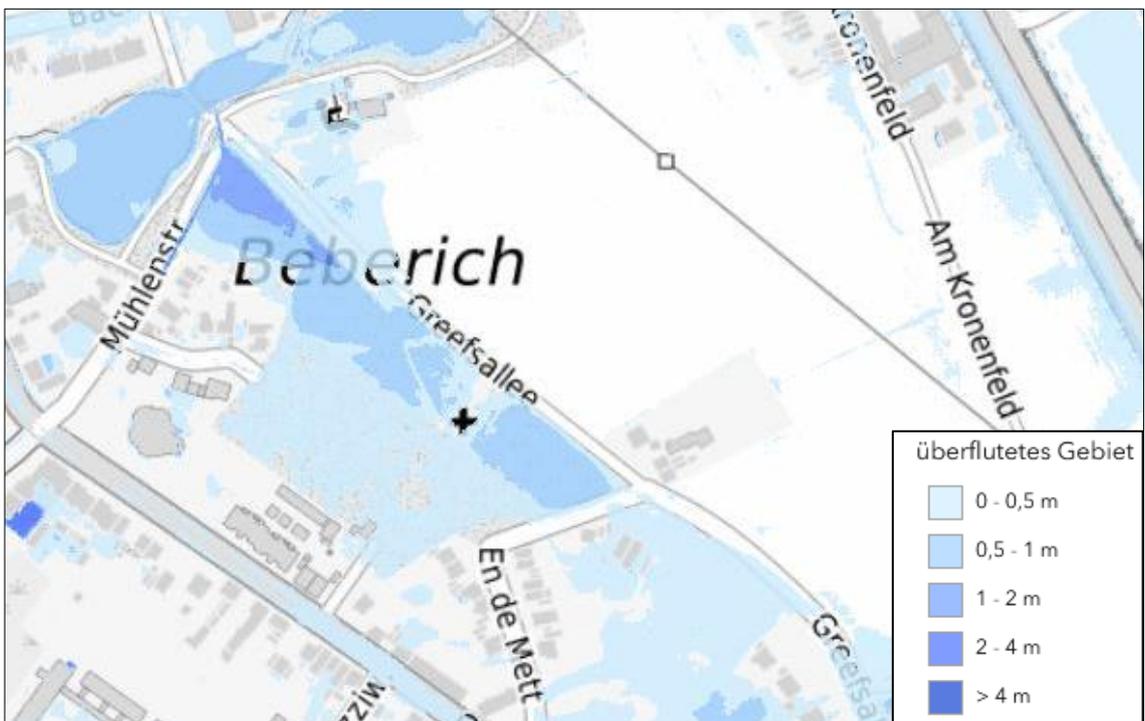


Abb. 7: Starkregenkarte - extremes Ereignis, Geoportal, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

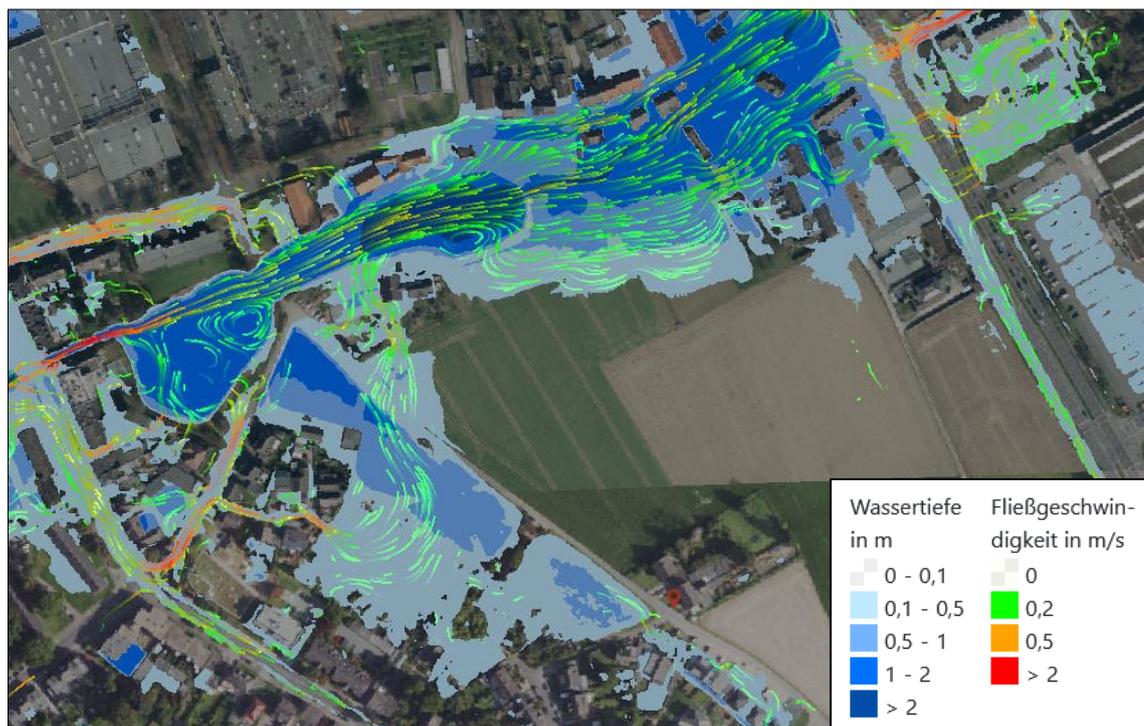


Abb. 8: Starkregengefahrenkarte - außergewöhnliches Ereignis, Kommunale Karte © Büro Hydrotec

Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen sind bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis nordwestlich der Greefsallee, auf Höhe des Kindergartens, 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 Starkregenkarte die Aussagen der Starkregengefahrenkarte 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, sodass 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 Erüchtigungen, vorzusehen ist.

Mit Umsetzung der zuvor aufgeführten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der (geplanten) Nutzungen innerhalb des Plangebietes 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.

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

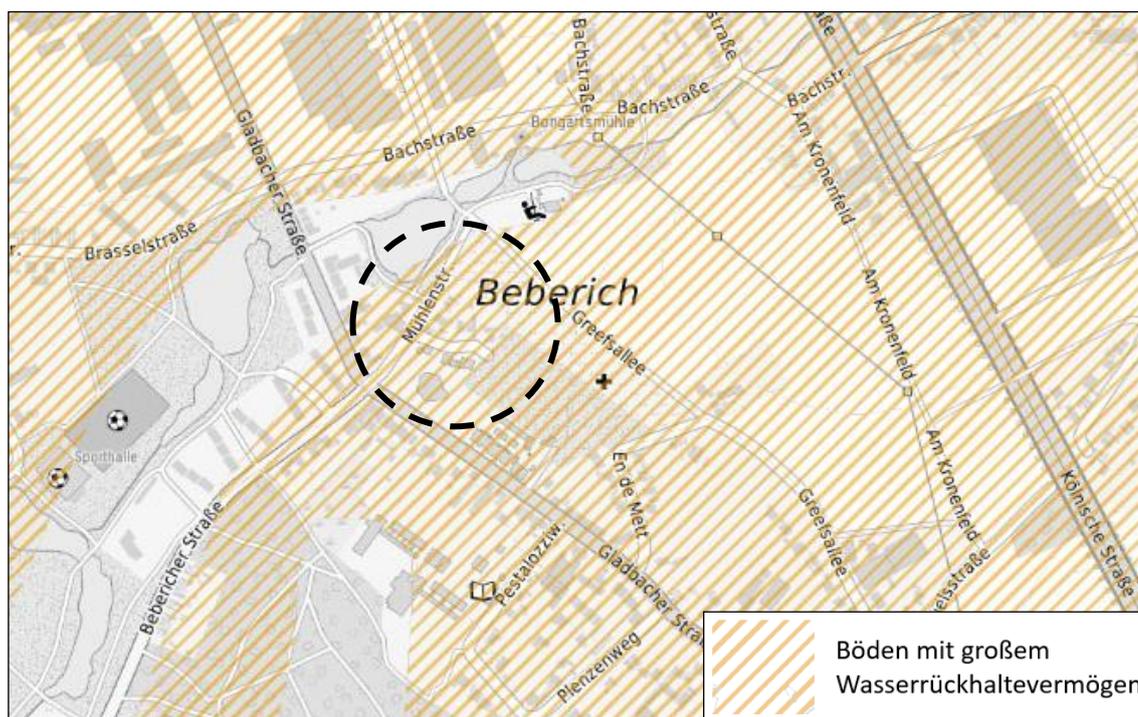


Abb. 9: Bodenschutzwürdigkeit – Wasserrückhaltevermögen, geoportal.nrw

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 ortsnahe in die Vorflut eingeleitet werden.

Über die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung in dem Plangebiet „Greefsallee / Kronenfeld“ wurde im Januar 2020 eine Beurteilung⁵ erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass westlich der Greefsallee eine Versickerung innerhalb der Grundstücke aufgrund 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 Prüfung erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Entwässerungskonzept.

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 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 195, mit Rinnenentwässerung auf den Erschließungsstraßen, Flachdächern inkl. Dachbegrünung und Oberflächenentwässerung in öffentliche Grünflächen (Mulden) innerhalb des Plangebietes vorgesehen, in denen das Niederschlagswasser abfließen und versickern kann.

⁵ Niederschlagswasserversickerung, 2020, Bönsch & Schomers aus Köln

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

Um dem Belang des Wasserrückhaltevermögens gerecht zu werden, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitere Festsetzungen zum Schutze des Klimas und des Wasserkreislaufes getroffen.

3.10 Altlasten

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten liegen für den nordwestlichen Randbereich und für die unmittelbar nördlich 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 kohlen- teerhaltige 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 diese 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.

Um dem Belang des vorbeugenden Schutzes vor Verunreinigungen Rechnung zu tragen, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Entsprechende Hinweise hierzu werden im Bebauungsplan aufgenommen.

3.11 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. Die Bereiche entlang der Mühlenstraße und Gladbacherstraße sind als „Stadtrandklima“ sowie „Vorstadtklima“ dargestellt, ebenso der nordöstliche Bereich entlang der Greefsallee im Bereich des Kindergartens. 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 parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 195 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.

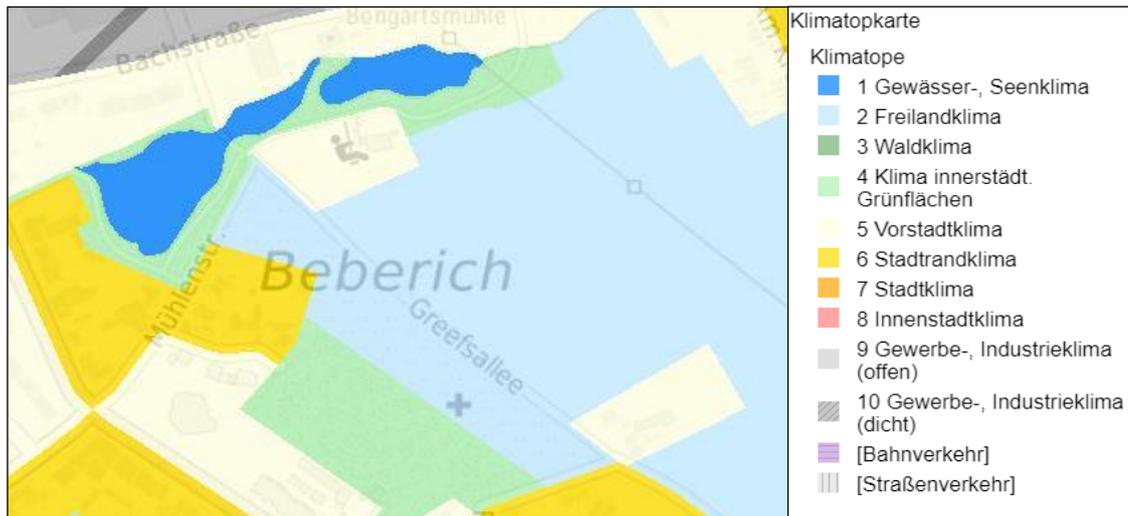


Abb. 10: *Klimatopkarte, LANUV*

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 die Bereiche der Kindertagesstätten 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).

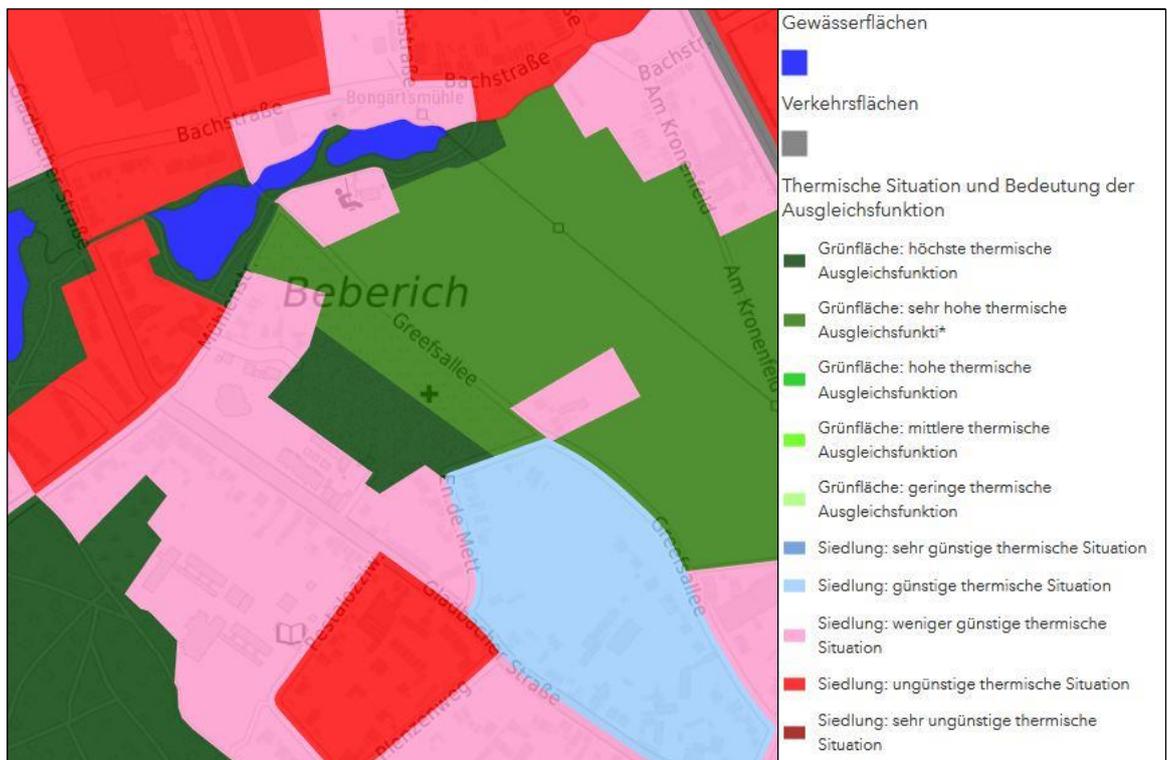


Abb. 11: *Klimaanalysekarte (Gesamtbetrachtung) für das Umfeld des Plangebiets © KlimaAtlas NRW*

3.12 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 parallel geführten Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

3.13 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.

3.14 Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Osten in Nordost-/Südostrichtung eine 110kV-Hochspannungsfreileitung, als bedeutende Infrastruktureinrichtung. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 195 vorgesehene Wohnbebauung befindet 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.

Aufgrund des Abstandes zwischen Hochspannungsleitung und der Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ mit den Wirkungen der 110-kV-Stromleitung kompatibel ist.

4. Planung

4.1 Ziele der Planung und Plandarstellungen

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, dem hohen Wohnraumbedarf nachzukommen und hierfür geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage an (hochwertigem) Wohnraum in der Stadt Viersen und dem damit verbundenen Flächenbedarfen, soll mithilfe einer Erweiterung der bestehenden wohnbaulichen Nutzungen entlang der Gladbacher Straße nach Osten hin durch die Erschließung des Plangebiets beidseitig der Greefsallee auf die hohe Nachfrage reagiert werden. Die Ortslage Unterbeberich erfährt hierdurch eine Erweiterung im östlichen Randbereich. Das beabsichtigte Wohngebiet wird sich auf Grund der angestrebten qualitativ hochwertigen und städtebaulichen Erweiterung nahtlos in die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

Die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der planerischen Zielsetzung, im Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ ein Wohngebiet mit entsprechenden öffentlichen Grünflächen festzusetzen.

Entsprechend dieser grundlegenden Zielsetzung soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 195 die Darstellung des Flächennutzungsplanes überwiegend in Wohnbaufläche („W“) sowie in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert werden. Für die Flächen entlang der Gladbacher Straße wird die Darstellung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen von „Kirche“ hin zu „Kindergarten“ geändert. Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Jugendheim wird in Wohnbauflächen geändert. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge im Osten und als Lückenschluss der K18 im Norden, zwischen der Greefsallee und Kölnische Straße

gelegen, entfallen und werden als Grünflächen, sonstige örtlichen Verkehrsstraßen sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt; der im wirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung Grünfläche versehene schmale Streifen entlang des Hammer Baches wird ebenfalls in die Darstellung Kindergarten überführt.

Das städtebauliche Konzept des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes sieht eine wohnbauliche Entwicklung von etwa 59 Hauseinheiten vor.

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. Nordwestlich der Greefsallee auf Höhe des Kindergartens befindet sich eine größere Mulde, welche als multifunktionale Fläche ausgestaltet werden soll.

Insgesamt soll das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ den umweltbezogenen und klimatischen Belangen vollumfänglich gerecht werden.

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. Private Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken der Wohnhäuser und des Waldorfkindergartens untergebracht werden; zusätzlich werden Besucherstellplätze für das neue Wohngebiet sowie den angrenzenden Kleingartenverein eingeplant.

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 Plangebietes in der Örtlichkeit als ‚echte‘ Baumallee ausgestaltet. Dieser Charakter soll sich in einseitiger Form auch entlang des Planbereiches 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.

Entwässerungskonzept:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 wurde ein Gutachten⁶ zur Beurteilung der Versickerfähigkeit erstellt. Zur Überprüfung der Machbarkeit der Nieder-

⁶ 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

schlagswasserversickerung sowie der allgemeinen Darstellung der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 195 ein Entwässerungskonzept von dem Büro Leinfelder Ingenieure GmbH (Haan)⁷ erstellt.

Aus dem Versickerungsgutachten 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 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 Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 195 innerhalb der Erschließungsstraßen in Entwässerungsrinnen oberirdisch ab- und in die öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Innerhalb der in den Grünflächen angelegten Mulden kann das Niederschlagswasser versickern.

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

In den äußerst nordöstlichen und westlichen Bereichen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 195 befinden, wird keine bauliche Veränderung vorbereitet. Die Ver- und Entsorgung bleibt vorerst unverändert. Sollte es durch Entwicklungen zu baulichen Veränderungen kommen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Entwässerung nachzuweisen.

4.2 Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätvollen Entwicklung des Plangebiets sowie der Verbesserung des Stadtklimas sollen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung (gestalterische) Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeldt“ aufgenommen werden.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5. Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden bei der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

⁷ Leinfelder Ingenieure GmbH: Stadt Viersen – Öffentliche Erschließung Greefsallee, Haan, 2024

Für eine abschließende Beurteilung zur Auswahl entsprechender Maßnahmen, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Greefsallee / Kronenfeld“ 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 195 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren.

5.3 Artenschutz

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.

5.4 Boden / Altlasten

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

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten liegen für den nordwestlichen Randbereich und für die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen Aussagen vor. Die westlich der Greefsallee gelegenen Flurstücke Nr. 941, 942 und 946 sind Teil der im Kreiskataster als Verdachtsfläche M 270/153 eingetragenen Fläche. Im Bereich des Flurstücks Nr.941 wurden bei Wasserbaumaßnahmen kohleerhaltige 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 im Norden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für sensible Folgenutzungen im Bereich des Plangebiets.

Um dem Belang des vorbeugenden Schutzes vor Verunreinigungen Rechnung zu tragen, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Entsprechende Hinweise hierzu werden im Bebauungsplan 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 nur begrenzt 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.

5.6 Klima

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luft-stauungen 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 im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 die Aufstellung der 94 Änderung des Flächennutzungsplanes „Kronenfeld – Greefsallee – Mühlenstraße“ inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung trägt der Vorhabenträger.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 195 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 (2024):
Stadt Viersen – Öffentliche Erschließung Greefsallee
- IGEP 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