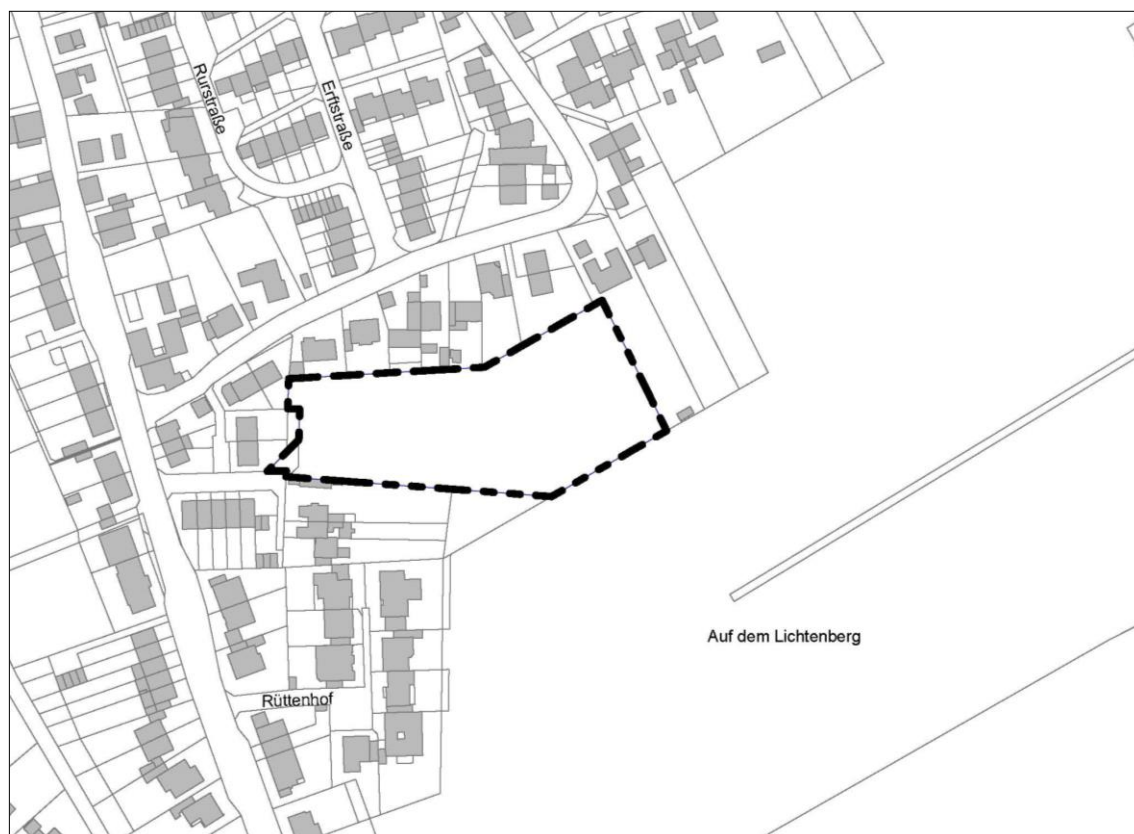


Bebauungsplan Nr. 389 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ in Viersen - Süchteln

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 Plangebietes.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan.....	6
2.4	Planungsrechtliche Bindungen.....	7
3.	Bestandssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Struktur.....	8
3.2	Infrastruktur.....	8
3.3	Verkehrliche Erschließung	9
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Kampfmittel.....	10
3.6	Bodenbelastungen	10
3.7	Immissionsschutz.....	10
3.8	Wasserschutzzone.....	10
3.9	Klimawandel und -anpassung	10
3.10	Hochwasser (BRPH I 1.1Z).....	11
3.10.1	Überschwemmung durch Fließgewässer	11
3.10.2	Überschwemmung durch Starkregen	12
3.10.3	Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens	15
3.11	Klima.....	15
4.	Planung	17
4.1	Ziele der Planung.....	17
4.2	Städtebauliches Konzept	18
4.3	Ver- und Entsorgung.....	19
4.4	Umweltbelange	19
4.5	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	19
4.5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.5.2	Anzahl der Wohneinheiten	19
4.5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	19
4.5.5	Grünflächen	19

4.5.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 20	20
	Bepflanzungen..... 20	20
4.5.7	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 der Landesbauordnung NRW 20	20
4.5.8	Auswirkungen der Planung 20	20
5.	Flächenbilanz 21	21
6.	Kosten/ Finanzwirksamkeit 21	21
7.	Städtebaulicher Vertrag 21	21
8.	Gutachten 21	21

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 389 befindet sich in der Gemarkung Süchteln, im Süden des Ortsteils Sittard, gelegen zwischen den beiden Stadtteilen Viersen und Süchteln. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden und Osten an die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung an der Straße ‚Auf dem Baer‘, die vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Grundstücke, die von der Rheinstraße erschlossen werden. Im Süden und Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,80 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 62 und 58, Flur 69 der Gemarkung Süchteln (Abb. 1).

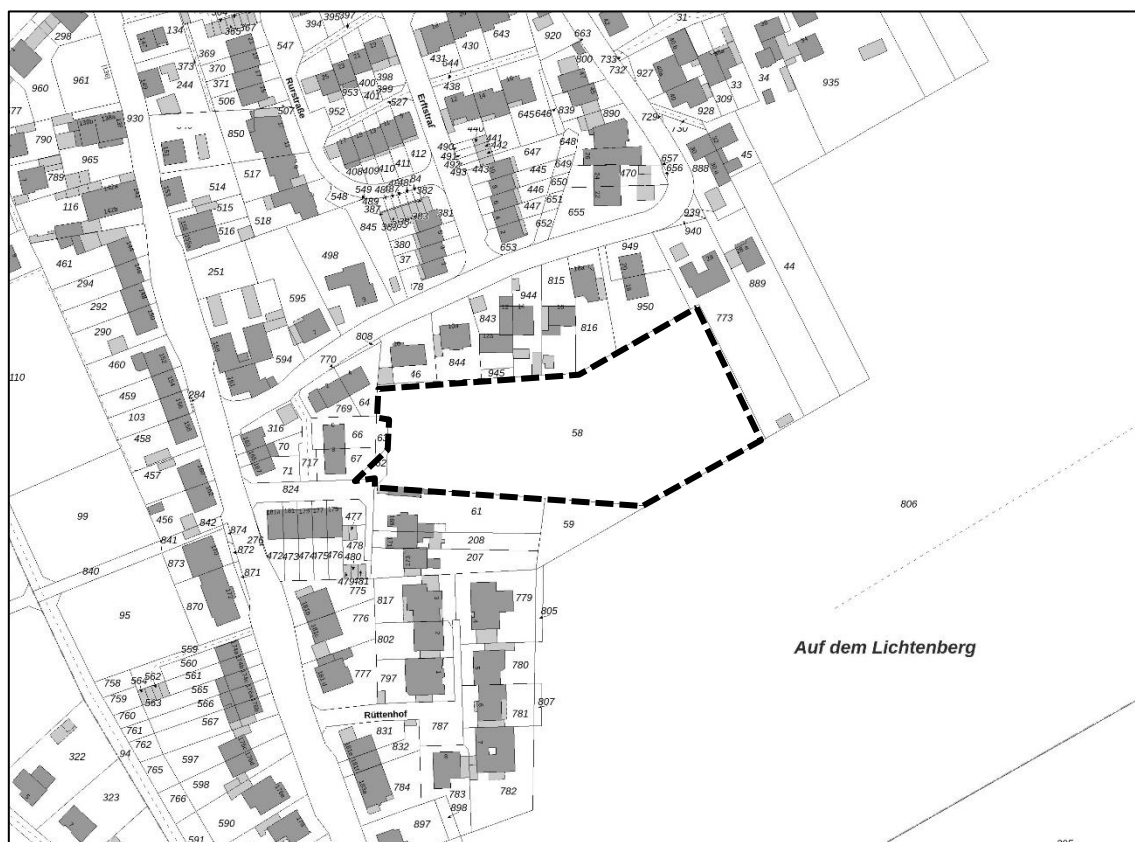


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Viersen beabsichtigt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Süchteln-Sittard eine maßvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung auf den Flurstücken 58 und 62, Flur 69 mit einer Gesamtfläche von 0,80 ha zu entwickeln. Um eine städtebaulich zielgerechte Bebauung zu realisieren, soll das gesamte Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und in die städtebauliche Situation integriert werden. Städtebauliches Ziel ist es, den Bereich entsprechend der umgebenden vorhandenen Nutzungsstruktur zu entwickeln.

Eine Anbindung an den vorhandenen Erschließungsstich „Rheinstraße“ über das Flurstück 62 sichert die Erschließung des Plangebietes.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Innerhalb des Regionalplans Düsseldorf (RPD)¹ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und im Osten als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs von der Darstellung „Regionaler Grünzug“.



Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf - © BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE, 2024

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan² (FNP) der Stadt Viersen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten auf ca. 0,49 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Westen wird das Plangebiet auf ca. 0,31 ha der Fläche im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Westen und Norden wird das Plangebiet von weiteren „Wohnbauflächen“ begrenzt, sowie im Osten und Süden von „Flächen für die Landwirtschaft“. Entsprechend der veränderten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Viersen soll sich die bereits auf der westlichen Teilfläche des Flurstückes 58 bestehende Darstellung „Wohnbauflächen“ über das gesamte Flurstück erstrecken. Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Auf dem Baer“ erfolgt nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren.

¹ Regionalplan Düsseldorf, Stand: 26.11.2020

² Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980, Stand: 17.11.2023

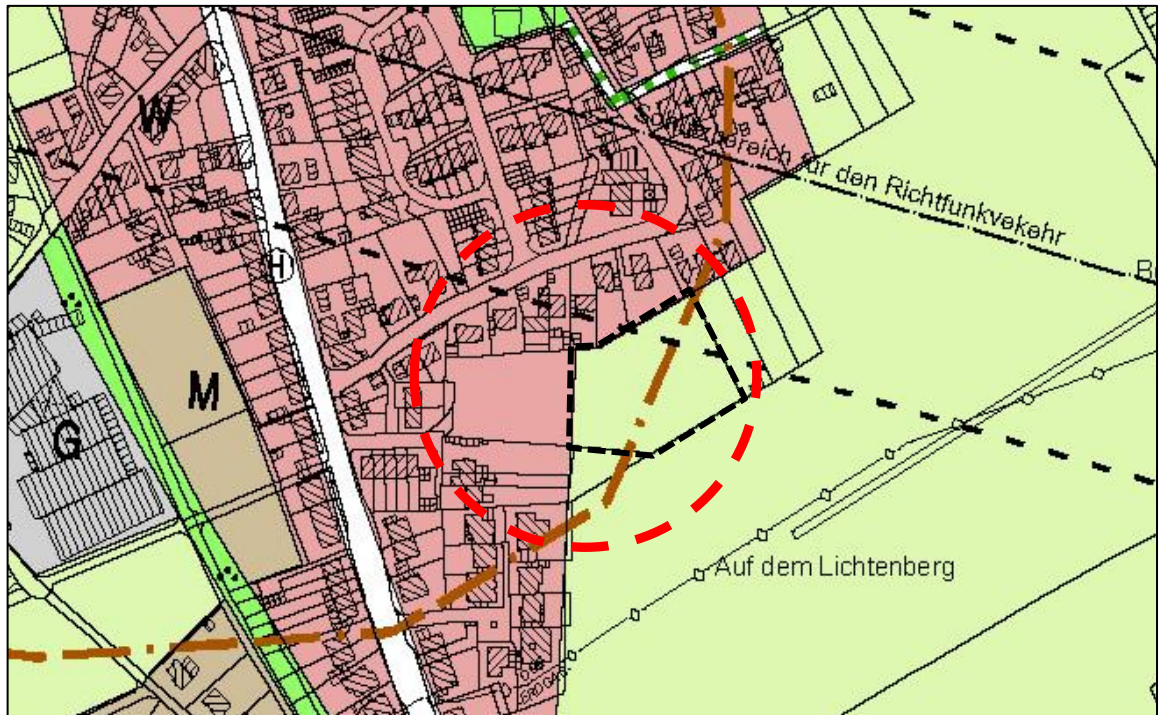


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen und Änderungsbereich des FNP - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 6 „Mittlere Niers“³. Konkrete Festsetzungen trifft der Landschaftsplan für die Fläche „Rheinstraße/Auf dem Baer“ nicht. Als generelles Entwicklungsziel sieht der Landschaftsplan für das Plangebiet die Erhaltung vor.

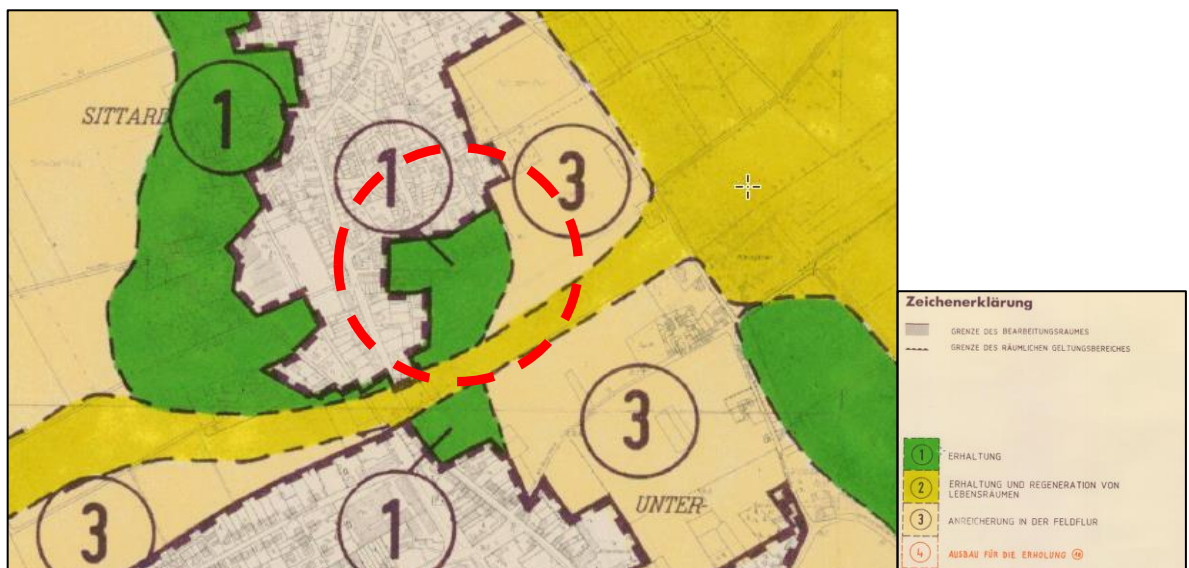


Abbildung 4 Landschaftsplan Nr. 6 - Entwicklungsziele

³ Landschaftsplan Nr. 6 Mittlere Niers, Kreis Viersen, vom 23.08.1991

2.4 Planungsrechtliche Bindungen

Für den Geltungsbereich bestehen keine konkreten Festsetzungen durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Seiner Lage nach befindet sich der östliche Teilbereich des Flurstücks 58, im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, außerhalb des Siedlungszusammenhangs, innerhalb des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB.

Im Norden grenzt die Planfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 330 (einschließlich 1. Änderung) „Auf dem Baer“ aus dem Jahr 1971, der für die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 332 „Rheinstraße / Sittarder Straße“ aus dem Jahr 1981 sichert im Süden, in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, zwischen der Rheinstraße und den landwirtschaftlichen Flächen „Auf dem Lichtenberg“, die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Hierzu trifft der Bebauungsplan BP 332 die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 389 „Rheinstraße / Auf dem Baer“ für den gesamten Bereich der Flurstücke 58 und 62 aufzustellen.

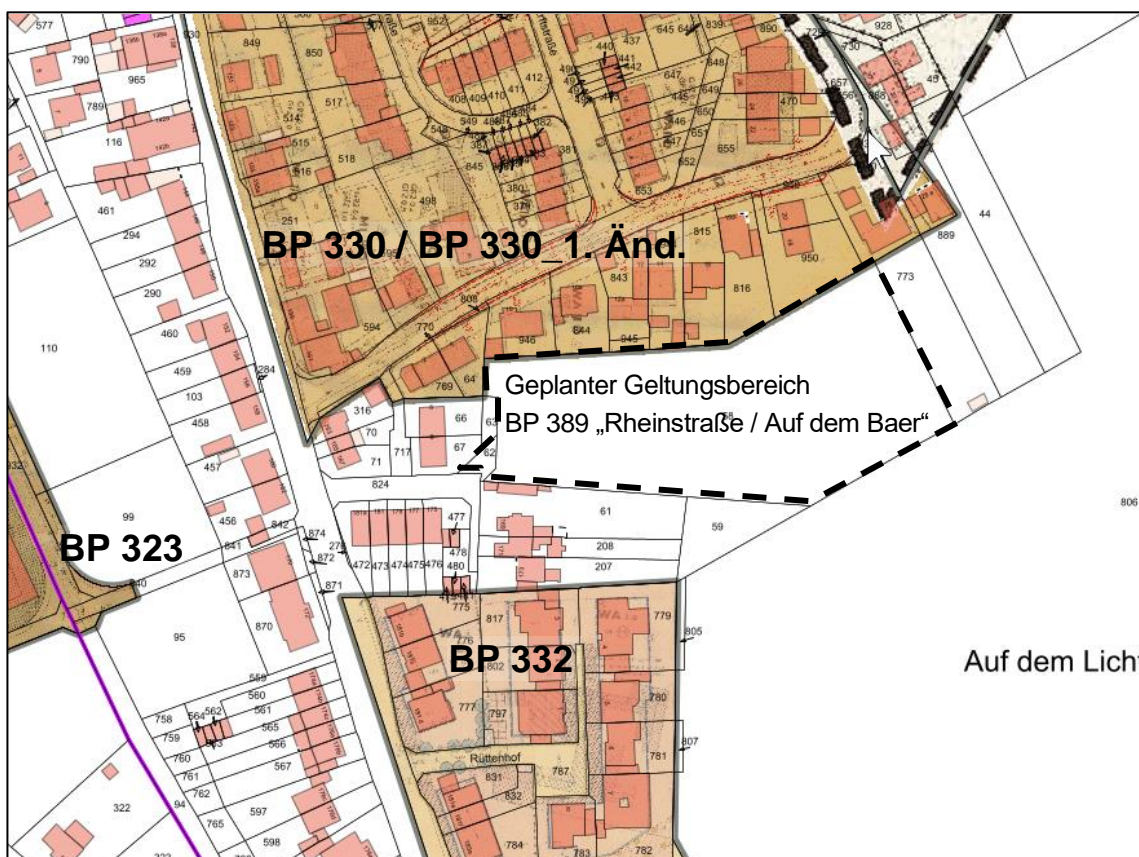


Abbildung 5 Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich „Rheinstraße / Auf dem Baer“ und des geplanten Geltungsbereiches BP 389 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

3. Bestandssituation

Die Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 389 befinden sich im Eigentum einer städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft sowie der Stadt Viersen.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden, Osten und Südwesten an die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung. Im Süden und Südosten wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt.



Abbildung 6 Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich B-Plan (weiß) und FNP-Änderungsbereich (rot/östlicher Abschnitt) - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

3.1 Städtebauliche Struktur

Die Bebauungsstruktur des früher landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Sittard ist heute durch Wohnen geprägt. Im Westen wird Sittard durch die Süchtelner Höhen, im Osten durch das Naturschutzgebiet Salbruch begrenzt.

Die Bebauung hat sich ursprünglich entlang der Rheinstraße entwickelt. Weitere Siedlungsentwicklungen haben sich an dieser Achse orientiert. Ein Großteil der Bestandsbebauung stammt aus den 1960er bis 1970er Jahren. Durch einzelne an die Rheinstraße angegliederte Ring- und Stichstraßen breitet sich der Ortsteil Sittard hauptsächlich mit einer insgesamt geringen Dichte nach Osten aus. Das Baugebiet zeichnet sich durch kurze Wege in den umliegenden Grünraum aus.

Durch die ackerbauliche Nutzung des Plangebiets weist dieses keinerlei Gehölzstrukturen auf. Topographisch steigt das Plangebiet leicht in süd- / südwestlicher Richtung auf 36,00 m ü. NN an. Nord / nordöstlich zeichnet sich eine leichte Senke auf den Flurstücken 950 und 949 um ca. - 0,5 m auf 35,50 m ü. NN ab.

3.2 Infrastruktur

Die Baustruktur des Ortsteils weist wenige öffentliche Nutzungen oder Plätze auf. In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich in 200m Entfernung Richtung Norden der Spielplatz Erftstraße. Zudem befinden sich vereinzelt produzierende Gewerbebetriebe

in der Nähe des Plangebiets. Östlich befindet sich die PA-HA-GE Hütten- und Gießereibedarf GmbH, im Südosten ist zudem Zimmermann GmbH Betonwerkstein - Naturstein zu finden. Aufgrund der ausreichenden Entfernung von ca. 300m (Luftlinie) zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch diese Gewerbebetriebe keine Emissionen auf das Plangebiet einwirken.

Der nächstgelegene Kindergarten ist der katholische Kindergarten St. Notburga. Dieser befindet sich südlich in Richtung Viersen im Ortsteil Rahser in der Dechant-Stroux-Straße, ca. 1,3 km vom Plangebiet entfernt. Des Weiteren befinden sich zwei Kindertagesstätten ebenfalls im Ortsteil Rahser. Zum einen die evangelische Kita Hand-in-Hand in der Oberahserstraße ca. 1,3 km entfernt, zum anderen die AWO KiTa Rahser in der Josef-Schürgers-Straße, ca. 1,5 km entfernt.

Sowohl Richtung Süchteln nördlich des Planungsgebiets als auch Richtung Viersen befindet sich ein breites Angebot an Schulen, sowohl weiterführende Schulen als auch Grundschulen. Diese sind über die Rheinstraße, welche als eine Verbindung zwischen Süchteln und Rahser dient, und über die weiterführenden Hauptverkehrsstraßen in einem Radius von ca. 2,0 km zu erreichen. Die nächstgelegene Grundschule ist die 1 km weit entfernte Martinschule an der Mosterzstraße in Süchteln.

Lebensmittelgeschäfte und weitere Gewerbeeinheiten zur Befriedigung des täglichen Bedarfs, sind ebenfalls in den Zentren von Viersen, Rahser und Süchteln zu finden. Ein Lebensmitteldiscounter ist an der Süchtelner Straße im Ortsteil Rahser zu finden, knapp 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Zudem befinden sich dort medizinische Versorgungszentren wie Arzthäuser, Apotheken und Krankenhäuser, wie das 2,2 km entfernte St. Irmgardis-Krankenhaus Süchteln und das Allgemeine Krankenhaus Viersen, welches in 3,6 km Entfernung liegt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der vorhandene Erschließungsstich „Rheinstraße“ wird aufgenommen und in nordöstliche Richtung in das Plangebiet geführt.

Um die zusätzlichen Verkehrserzeugungen im Plangebiet sowie die Verträglichkeit der zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen zu bewerten, wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung erstellt.

Über die Rheinstraße und Sittarder Straße erfolgt die Anbindung an das Stadtteilzentrum Süchteln im Norden und das Stadtzentrum Alt-Viersen im Süden sowie an das überörtliche Verkehrsnetz (L 475 Tönisvorster Straße im Norden / L 29 Freiheitsstraße im Süden). Die Autobahnauffahrten auf die A 61 sind etwa 5 km entfernt.

Westlich der Rheinstraße verläuft der Radweg „An der Bahn“, der als Teil des überörtlichen Radwegenetzes den Stadtteil Süchteln und das Stadtzentrum Alt-Viersen miteinander verbindet.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Auf dem Bär“, ca. 190 m vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 083, die das Plangebiet in einem 30 Minuten Takt an den Busbahnhof Süchteln und den Busbahnhof Viersen anschließt. Von dort aus können weitere Busverbindungen in umliegende Orte genommen werden oder zum Bahnhof Viersen. Der Bahnhof Viersen wird sowohl von regionalen und überregionalen Zügen angefahren. Hierdurch entsteht eine Verbindung zu den Oberzentren Krefeld, Venlo und Mönchengladbach sowie Düsseldorf, Duisburg und Köln.

3.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kampfmittel bekannt. Im Rahmen des Planverfahrens wird die zuständige Fachbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, beteiligt und dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3.6 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

3.7 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes grundsätzlich einzubeziehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird im weiteren Verfahren eine Beurteilung bezüglich der zukünftigen zu erwartenden Immissionen und der Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung wie auch im Hinblick auf das bestehende Straßennetz erfolgen.

Nach derzeitigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Wohnnutzung keine nennenswerten Emissionen ausgehen. In der Nachbarschaft sind keine Emissionsquellen bekannt, die auf das Plangebiet einwirken.

3.8 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

3.9 Klimawandel und -anpassung

Der Deutsche Wetterdienst rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse⁴.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Verhältnisse liegt für das Plangebiet eine geringe Betroffenheit durch Starkregen vor, die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten sind und im Kapitel 3.10 (Hochwasser) beschrieben und erläutert werden.

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 Auswirkungen des Klimas betreffen das Plangebiet hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse. Oberflächen- / Fließgewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe

⁴ Nationaler Klimareport, Deutscher Wetterdienst, 2022

zum Plangebiet. In Bezug auf Starkregenereignisse können im Plangebiet potentielle Folgeschäden durch eine angepasste und adäquate Planung minimiert werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von potentiellen Schäden getroffen und durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert. Hierzu gehören bspw. die Festsetzung von extensiv begrünten Gründächern, eine Versickerung auf den Grundstücken (hierzu wird der Boden gutachterlich untersucht) und der Ausschluss von Schottergärten. Das städtebauliche Konzept sieht zudem eine lockere Bebauung vor, die die vorhandene Fließrichtung des Niederschlagswassers nicht beeinflusst, sowie Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung.

Aufgrund der Lage und einer angepassten städtebaulichen Konzeption ist davon auszugehen, dass sich die Planung nicht negativ auf den angrenzenden Bestand auswirkt und Folgeschäden durch oberflächige Wasserabflüsse verursacht.

3.10 Hochwasser (BRPH I 1.1Z)

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. Demnach 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 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 durch Starkregenereignisse.

3.10.1 Überschwemmung durch Fließgewässer

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

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Betrachtung im Kommunensteckbrief⁵ im Teileinzugsgebiet (TEG) Maas Nord nach § 3 Nr. 13 WHG, innerhalb des Niers Systems. Daher sind grundsätzlich hochwasserminimierende Aspekte entsprechend den Zielen I 1.1. des BRPH zu berücksichtigen.

⁵ Hochwasserrisikomanagementplanug NRW, Kommunensteckbrief Viersen, Stand Dez. 2021, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur – und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Abb. 7), so dass keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmung erforderlich werden.

Überschwemmung

Für das Plangebiet ist keine Hochwasserkartierung vorhanden. Es sind keine weiteren Maßnahmen bzgl. des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmung durch Flusshochwasser erforderlich.

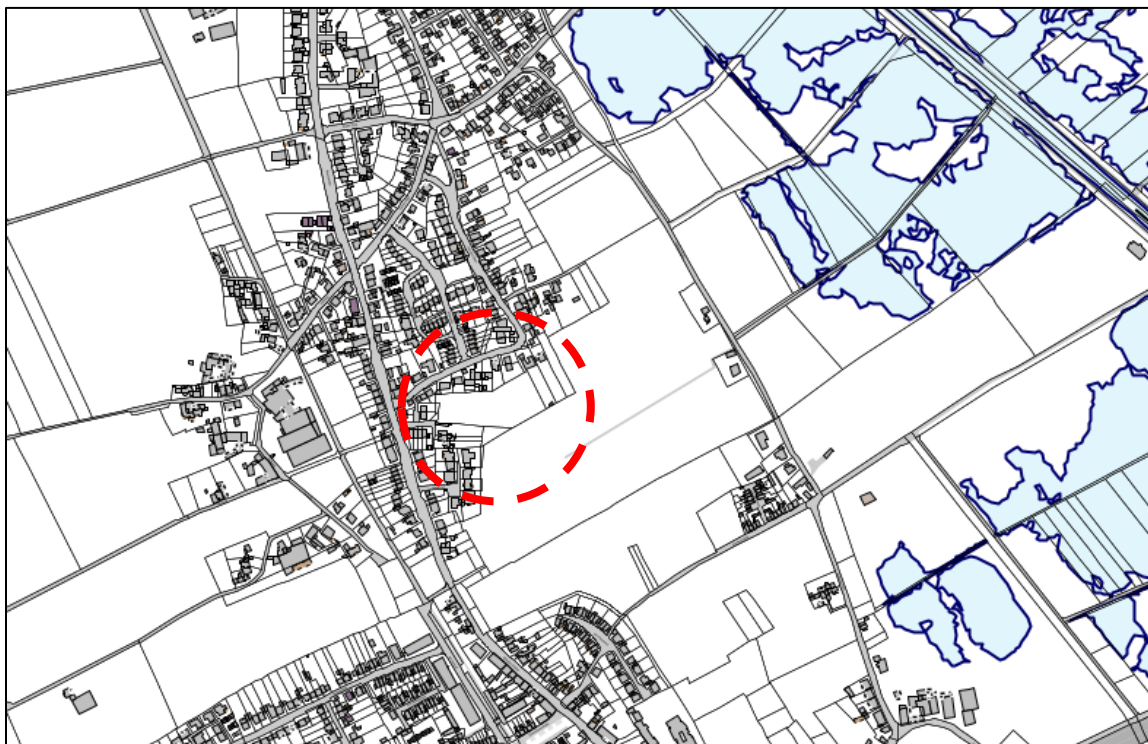


Abbildung 7 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Niers im Bereich des Plangebietes - © Geobasisdaten: Geobasis NRW

3.10.2 Überschwemmung durch Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“, werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) 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 (seltenes / außergewöhnliches / extremes Ereignis) erstellt. Diese beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Plangebiet 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.

Laut den Darstellungen der Starkregengefahren des LANUV sammelt sich das Niederschlagswasser insbesondere in der nördlichen Hälfte des Plangebietes. Sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis (Abb. 8) als auch bei einem extremen Ereignis (Abb. 9) muss mit einer Wasserhöhe von 0,10 bis 0,30 Metern gerechnet werden. Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,20 m/s werden für die in unmittelbarer Nähe befindlichen Erschließungsstraßen Rheinstraße im Westen und Auf dem Baer im Norden angegeben; auf dem nordwestlichen Teilstück der Straße Auf dem Baer darüber hinaus bis maximal 2,00 m/s. Innerhalb des Plangebietes werden keine Aussagen zu den Fließgeschwindigkeiten und -richtungen getroffen. Im Falle eines extremen Ereignisses sammelt sich Niederschlagswasser auf mehr als der Hälfte der Plangebietsfläche.

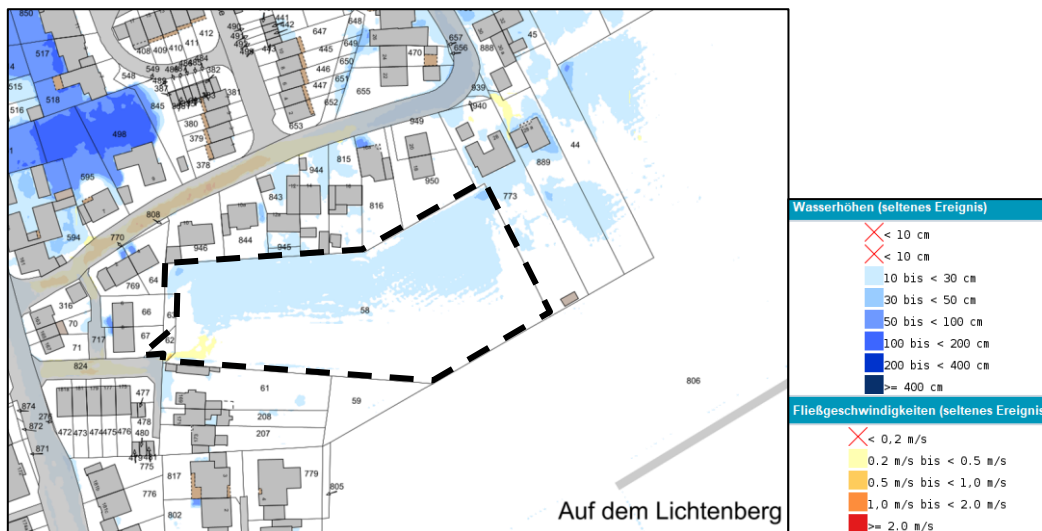


Abbildung 8 Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Seltenes Ereignis – © Geobasisdaten: Geobasis NRW

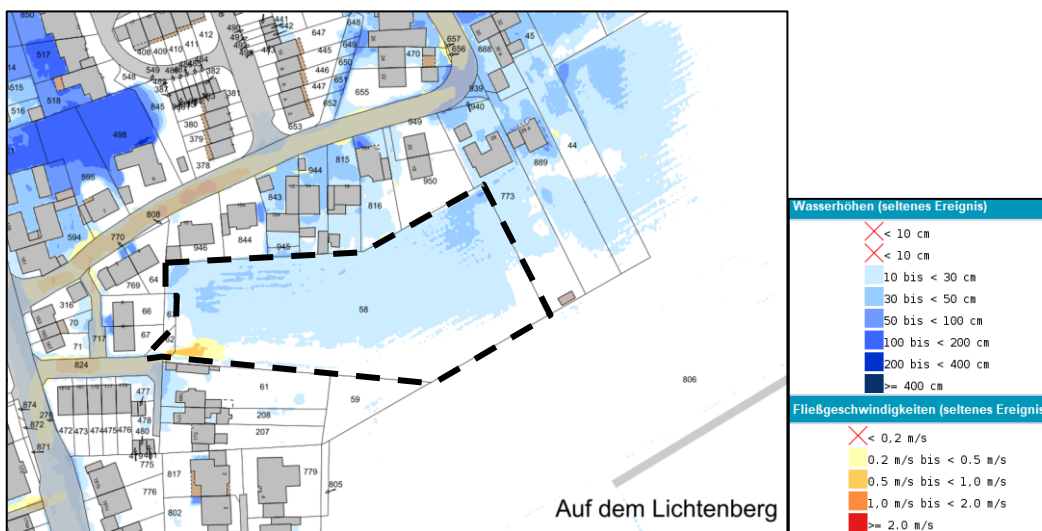


Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Extremes Ereignis – © Geobasisdaten: Geobasis NRW

Die Karten für das Kreisgebiet Viersen bestätigen die zu erwartenden Einstauhöhen in der niedrigsten Wasserhöhenkategorie (0,10 bis 0,50 Metern). Diese Karten bieten zusätzlich die Möglichkeit einer lokalen Abfrage der zu erwartenden Wasserstände. Diese liegen bei einem außergewöhnlichen Ereignis (Abb. 10) bei maximal 0,08 - 0,20 Metern. Bei der Betrachtung der flächigen Wasseransammlung zeigt sich im direkten Vergleich zu den

Karten vom LANUV ein differenzierteres Bild. Laut den simulierten Karten ist mit einer minder stark betroffenen Überschwemmungsfläche durch Starkregen zu rechnen. Sowohl bei einem seltenen als auch außergewöhnlichen Ereignis sammelt sich das Niederschlagswasser lediglich in Bereichen auf der nordwestlichen Hälfte und in einem sehr kleinen Bereich im Nordosten; erst bei einem extremen Ereignis (Wiederkehrintervall > 100 Jahre) dehnt sich die Überschwemmungsfläche nach Süden auf etwa die Hälfte des Plangebereiches aus. Das Niederschlagswasser fließt oberirdisch in nordöstliche Richtung über die Planmitte mit einer max. Geschwindigkeit von bis zu 0,2m/s ab.

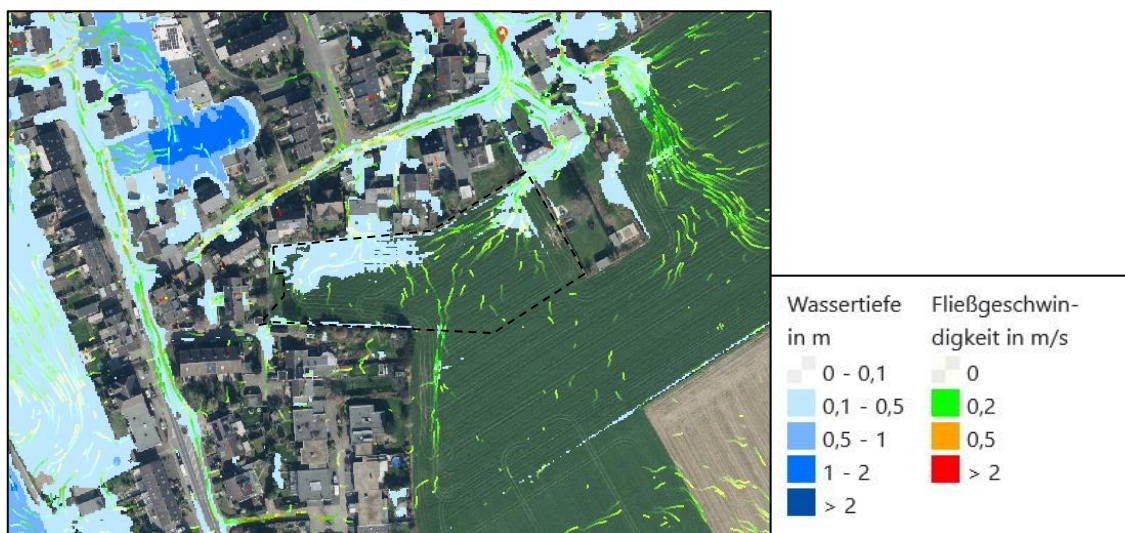


Abbildung 10 Starkregengefahrenkarte Kreis Viersen / Außergewöhnliches Ereignis –
- © Büro Hydrotec

Etwaige weitere Erkenntnisse werden mit den Behörden und sonstigen Trägern im weiteren Planverfahren abgestimmt und berücksichtigt. Mögliche Festsetzungen und Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen auf Ebene der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 „Rheinstraße/ Auf dem Baer“ wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes untersucht, um detaillierte Aussagen zu dem Versickerungsvermögen zu erlangen. Die Erkenntnisse der Bodenuntersuchung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Sowohl die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten (Wohn-) Nutzungen als auch die Empfindlichkeit werden aufgrund der geringen Einstautiefen (< 50cm) als auch der geringen Fließgeschwindigkeit von 0,2 m/s als maximal gering eingestuft.

Aufgrund dieser Gesamtsituation, den örtlichen Gegebenheiten / Verhältnissen und der geplanten Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Gefährdung der Nutzung innerhalb des Plangebietes als unerheblich gewertet werden kann, wenn der städtebauliche Entwurf die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarten berücksichtigt.

Beispielsweise kann mithilfe einer aufgelockerten Bauweise sowie ausreichend vorhandenen (Garten-) Flächen weiterhin eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet gewährleistet werden. Darüber hinaus können bspw. durch die Stellung / Ausrichtung der Häuser vorhandene oberirdische Abflussbahnen für das Niederschlagswasser bestehen bleiben. Daher sind im Plangebiet freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Bedeutende Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Autobahnen, Schienen und Freileitungen sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

3.10.3 Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens (BRPH II 1.3 – Z)

Gemäß dem Ziel des Bundesraumordnungsplans BRPH, sind Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen zu erhalten, soweit sie hochwassermindernd wirken. Gemäß der Darstellung der Bodenkarte (Abb. 11) wird der Boden innerhalb des Plangebietes als schutzwürdig eingestuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Versickerungseigenschaft im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht. Sofern die gutachterliche Untersuchung die Versickerungsfähigkeit bescheinigt, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickern.

Des Weiteren kann der Flächenanteil, der innerhalb des Plangebietes versiegelt wird und nicht mehr zur direkten Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung steht, durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan (bspw. Ausschluss von Schottergärten und Reduzierung der GRZ) auf eine möglichst geringe erforderliche Fläche begrenzt werden. So können auch nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum einen die lokale Versickerung sowie ein geringer Eingriff in den vorhandenen Boden und damit das Erhalten des vorhandenen Wasserrückhaltevermögens des Bodens gewährleistet werden.

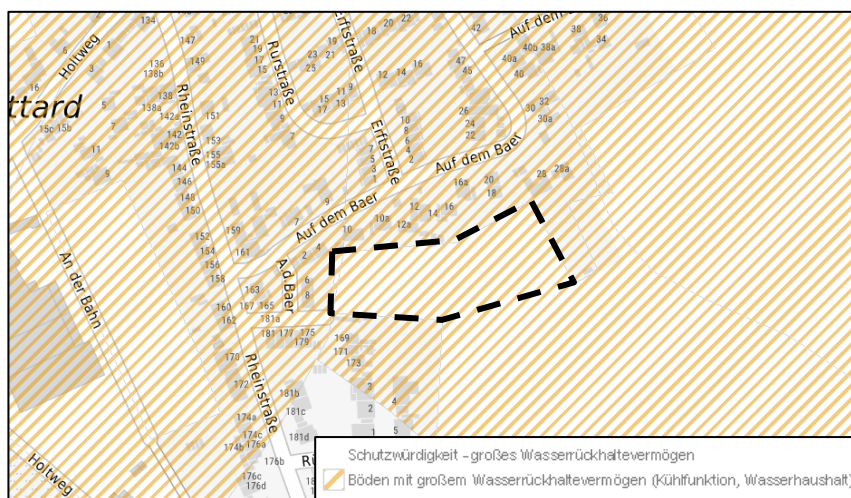


Abbildung 11 Bodenkarte IS BK 50 - Geoportal.nrw

3.11 Klima

Klimatope / Klimaanalyse

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, im Landesvergleich aber warm. In Viersen beträgt die mittlere Lufttemperatur 10,9°C aktuell bei einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.608 Stunden (Messzeitraum 1991 - 2020). Das ganze Jahr über ist mit erhöhten Niederschlägen zu rechnen. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme liegt im gleichen Zeitraum bei 736 mm.

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Die Klimaanalyse NRW stuft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 als „Freilandklima-Klimatop“ ein (Abb.12).

In der Umgebung des Plangebietes finden sich insbesondere im Norden, Westen und Süden die Klimatoptypen Vorstadtklima, Stadtrandklima und teilweise Gewerbeklima. Der Osten ist geprägt durch die Klimatope Klima innerstädtische Grünflächen, Freilandklima und Stadtrandklima.

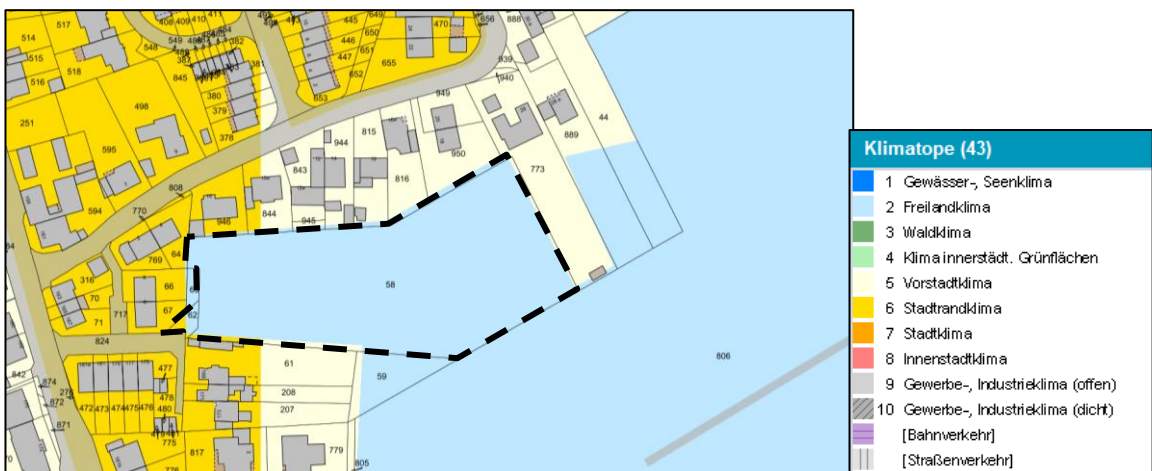


Abbildung 12 Klimatope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 –
© Geobasisdaten: Geobasis NRW

Im weiteren Planverfahren werden die Aspekte und Funktionen des vorhandenen Mikroklimas in der klimatischen Gesamtbetrachtung einfließen und den durch die Planung erwarteten Veränderungen gegenübergestellt. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden diesbezüglich geprüft.

In der Klimaanalysekarte Gesamtbetrachtung (Abb. 13) werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte der Tag- und Nachsituation zusammenfassend bewertet. Für das Plangebiet ist eine Grünfläche mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion angegeben. Der unmittelbar angrenzenden Siedlung wird eine weniger günstige thermische Situation dargestellt.

Durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen (bspw. aufgelockerte Bebauung, begrünte Flachdächer, Ausschluss von Schottergärten usw.) wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes weiterhin zu gewährleisten. Die geplanten Maßnahmen und Festsetzung von Pflanzmaßnahmen tragen auch dazu bei, eine starke Aufheizung des Plangebietes zu vermeiden.



Abbildung 13 Klimaanalyse Gesamtbetrachtung - Thermische Situation
© Geobasisdaten: Geobasis NRW

Kaltluftvolumen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Kaltlufteinwirkungsbereich (Abb. 14). Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten, welches von Westen nach Nordosten strömt, zu rechnen. Durch die geplante maßvolle städtebauliche Arrondierung des gesamten Plangebietes (Flurstücke 58 und 62, Flur 69), ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Strömungsverhalten in den Luftaustausch zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Luftströmungen weder durch die geplante locker angeordnete Bebauung geschlossen noch durch entgegenstehende Baukörper unterbrochen bzw. unterbunden werden. Die Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der Bebauung sichern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erhaltung der bestehenden klimatischen Verhältnisse, ohne diese erheblich zu stören.

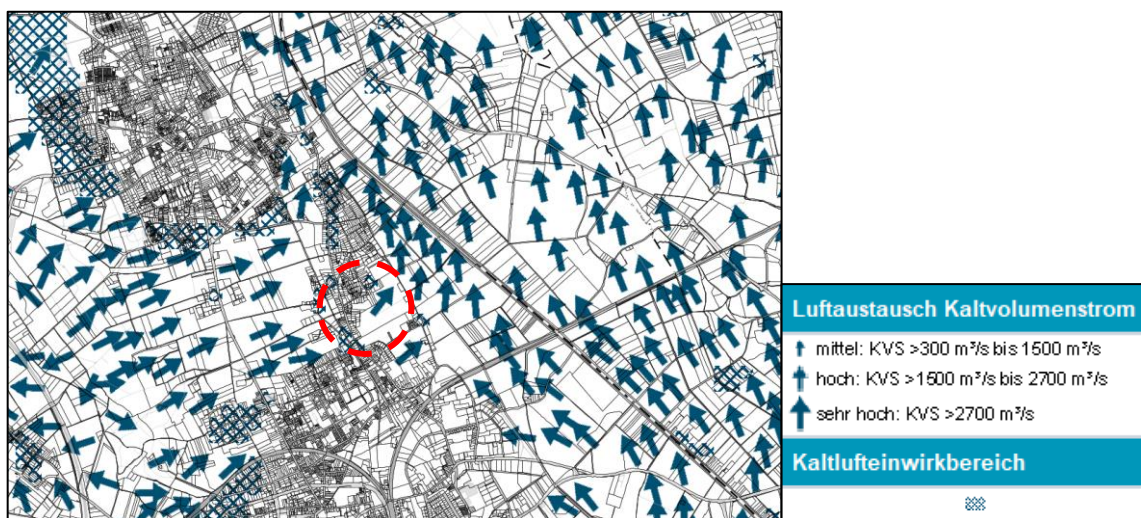


Abbildung 14 Kaltluftvolumen - © Geobasisdaten: Geobasis NRW

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Wohnraumbedarfsprognose⁶ sowie der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung für den Stadtteil Süchteln bietet sich das Plangebiet für eine städtebauliche Entwicklung und damit für eine teilweise Deckung des Wohnraumbedarfs an.

In Süchteln besteht bis zum Jahr 2030 ein hoher Wohnraumbedarf sowohl für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) als auch für das Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH). Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sittard, welcher durch eine überwiegende EZFH Struktur geprägt ist. Das Wohnungssegment wird dabei dominiert durch freistehende Gebäude sowie Reihenhäuser. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur eignet sich das Plangebiet insbesondere für die Zielgruppe Familien in einer Ein- und Zweifamilienstruktur. Mehrfamilienhäuser sollen daher ausgeschlossen werden.

⁶ Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Viersen, II. Teilfortschreibung Handlungskonzept Wohnen Stadt Viersen, GEWOS, 2021

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

4.2 Städtebauliches Konzept

Die interne Erschließung zweigt im Südwesten im rechtwinkligen Knick der Rheinstraße ab, wird in die Mitte des Plangebietes geführt und im Osten mit einem einseitigen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge abgeschlossen. Die Einfahrt in das Plangebiet wird von zwei kleinen Grünflächen begleitet. Die Planstraße A ist in einer Breite von 6,50 m vorgesehen und soll als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip ausgebaut werden.

Die mittige Erschließung ermöglicht eine doppelseitige Anordnung der Gebäude, wobei im südwestlichen Abschnitt lediglich Grundstückstiefen zwischen 16,00 und 20,00 m realisierbar sind. Durch die einfache Erschließung können insgesamt 14 Grundstücke, mit einer Größe von je knapp 450 – 500 m² realisiert werden.

Für 14 Hauseinheiten sind drei Besucherparkplätze im Eingangsbereich des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Grünfläche, vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner (2 Stellplätze pro Haus) kann generell auf den Grundstücken untergebracht werden.

Um den Anteil der überbaubaren Flächen reduzieren zu können, wird eine zweigeschossige Bauweise favorisiert, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von entsprechenden maximalen Gebäudehöhen geregelt wird. Das städtebauliche Konzept sieht für die obersten Geschosse der Wohngebäude sowie für die Garagen Flachdächer vor, die extensiv zu begrünen sind.

Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sind zum Landschaftsrand Gehölzanpflanzungen in noch abzustimmender Breite vorgesehen.



Abbildung 15 Städtebaulicher Entwurf - RaumPlan

4.3 Ver- und Entsorgung

Es ist geplant, das Plangebiet an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie Entsorgung anzuschließen. Das Kanalnetz sieht in diesem Teil des Stadtgebietes eine Trennkanalisation vor, welche das Plangebiet zur Ableitung des Regenwassers derzeit jedoch nicht erschließt (Regenwasserkanalisation endet vor Rheinstraße, Flurstück 824, Hausnr. 179). Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird zudem die Versickerungseigenschaft im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht.

4.4 Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung, u.a. auf Natur und Landschaft, sowie geeignete Monitoring-Maßnahmen werden im Planverfahren erläutert und im Zuge der Behandlung der umweltrelevanten Aspekte weiter berücksichtigt.

Hierzu wird im weiteren Planverfahren ein Umweltbericht erstellt.

4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 9 BauGB sollen die nachfolgenden Festsetzungen getroffen werden:

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur seiner näheren Umgebung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4.5.2 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf maximal zwei pro Gebäude beschränkt werden. Damit werden Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

4.5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Damit werden Hausgruppen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

4.5.4 Stellplätze, Garagen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die privaten Stellplätze ausschließlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze werden im Eingangsbereich des Plangebietes errichtet.

4.5.5 Grünflächen

Im Einmündungsbereich der Planstraße A sind öffentlichen Grünflächen als abschirmendes Grün vorgesehen.

4.5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Einmündungsbereich der Planstraße A besteht die Absicht, auf der südöstlichen Grünfläche zwei heimische Laubbäume anzupflanzen. Im Übergang zum Landschaftsbereich soll in den rückwärtigen privaten Gärten eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt werden. Die Errichtung des abschirmenden Grüns erfolgt durch den Investor.

Flachdächer der obersten Geschosse der Wohngebäude und der Garagen, sollen als Gründächer ausgebildet werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.5.7 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll eine sinn- und maßvolle Gestaltung innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden und damit einhergehend eine eigene Identität innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sollen in Form standortheimischer Hecken erfolgen. In den Heckenpflanzungen kann eine offene, transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.

Für die Vorgartenflächen soll festgesetzt werden, dass sogenannte Steingärten unzulässig und die Flächen, bis auf Zugänge und Zufahrten, als Grünflächen anzulegen sind. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser soweit wie möglich versickern kann und die Entwicklung von „Hitzeinseln“ verhindert wird.

4.5.8 Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach heutigem Stand, nicht mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes betrachtet und geprüft. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, unter Berücksichtigung der Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB, ermittelt und bewertet werden. Diese werde im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung dieses Bebauungsplanes wird.

5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Anteil
Wohnbauflächen	0,68 ha	84,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,11 ha	13,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	1,7%

6. Kosten/ Finanzwirksamkeit

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung und spätere Erschließung trägt die Grundstücksmarketinggesellschaft der Stadt Viersen mbH (GMG).

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 Grundstücks-Marketing-Gesellschaft 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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden weiterführende Gutachten erstellt:

- Orientierende altlasten- und versickerungstechnische Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 389 "Rheinstraße / Auf dem Baer", Geokom (Dinslaken)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 389, Runge IVP (Düsseldorf)
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 389 "Rheinstraße / Auf dem Baer" und zur 102. Flächennutzungsplanänderung "Rheinstraße / Auf dem Baer" in Viersen-Süchteln, Büro RaumPlan (Aachen)

Viersen, den 23.01.2025

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e

Technische Beigeordnete