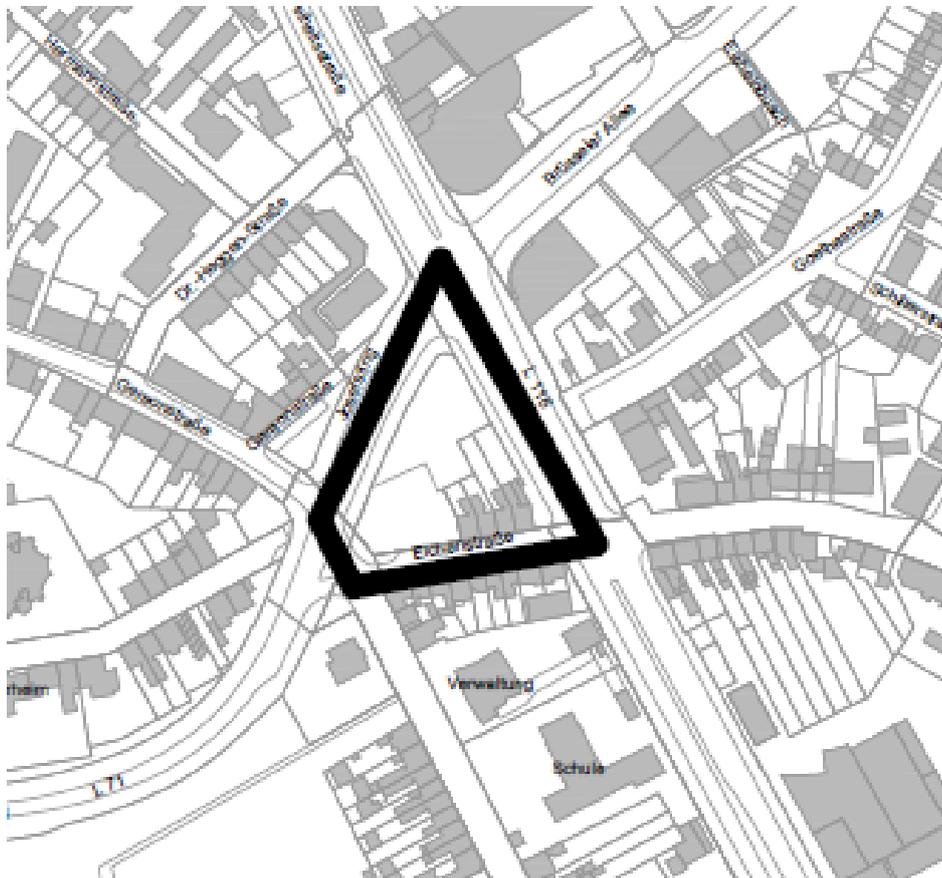


## Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitsstraße / Eichenstraße“ in Viersen

### Erläuterungen zum städtebaulichen Entwurf

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



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand Mai 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	3
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	4
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	6
2.4	Landschaftsplan.....	7
2.5	Handlungskonzept Wohnen .....	7
2.6	Einzelhandelskonzept .....	7
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	7
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3	Denkmalschutz .....	8
3.4	Kampfmittel.....	8
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Ziele der Planung.....	8
4.2	Städtebauliches Konzept .....	9
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
5.1	Immissionsschutz.....	10
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	11
5.3	Artenschutz.....	11
5.4	Boden / Altlasten.....	11
5.5	Wasser/ Niederschlag.....	12
5.6	Klima.....	12
5.7	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler .....	13
<b>6.</b>	<b>Kosten/ Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>13</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Straßendreieck Josefsring, Freiheitsstraße und Eichenstraße, südöstlich der Viersener Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 130, 136, 140, 147, 152 und 789 sowie Teile der Flurstücke 151, 153, 318, 601, 707 und 795, Flur 97 der Gemarkung Viersen. Im Norden befinden sich neben städtischen Wohnstrukturen in östlicher Richtung vermehrt großteiligere Gebäudestrukturen, die gewerblich genutzt werden. Insbesondere entlang der Freiheitsstraße haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert. Südlich grenzt eine überwiegend denkmalgeschützte Wohnbebauung mit zugehörigen Freiflächen an den Geltungsbereich. Der Westen wird durch Wohnstrukturen sowie die St. Josef Kirche geprägt.

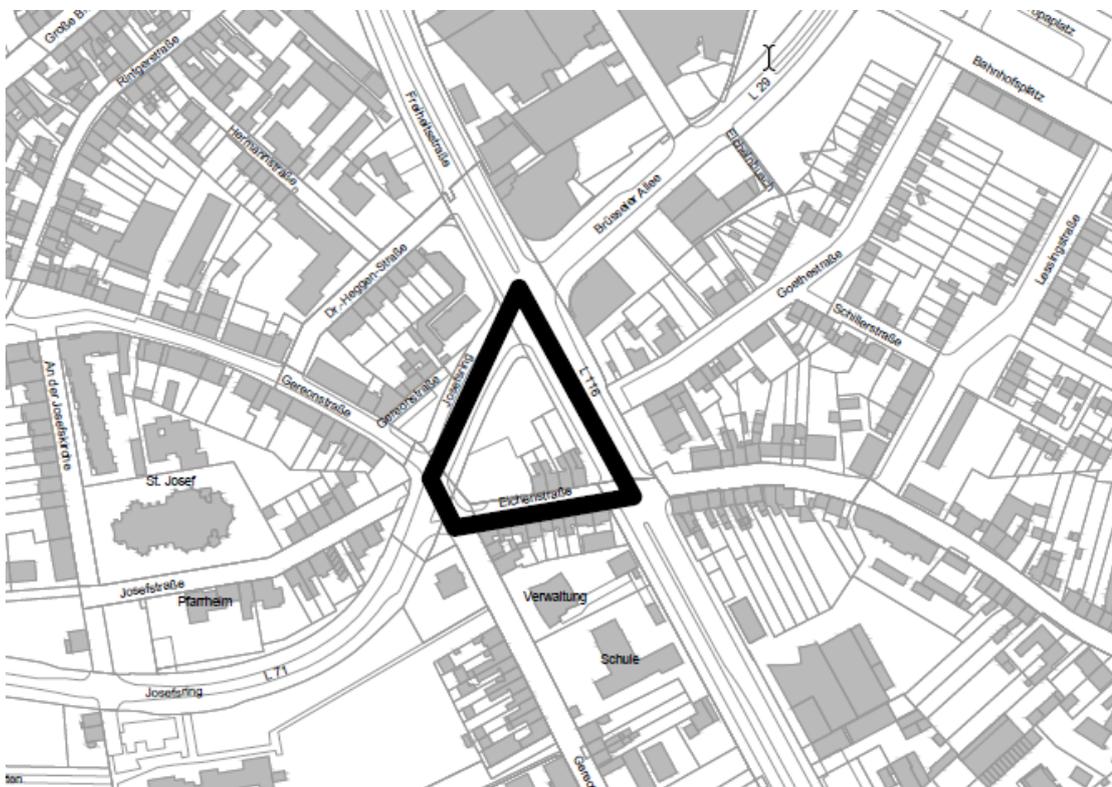


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1002

### 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird seit der Fertigstellung des IER durch eine unbebaute Freifläche eingenommen, welche aktuell als Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit dem Bau des Tiefensammlers in Anspruch genommen wird. Geringe

Teilbereiche des Plangebietes entlang der Eichenstraße werden von einer überwiegend denkmalgeschützten Wohnbebauung mit zugehörigen Freiflächen beansprucht.

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

Für den Streckenverlauf des IER wurde im Jahr 2020 eine städtebauliche Studie<sup>1</sup> erstellt, die sich mit den potenziellen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschäftigte. In den Fokus wurden die im Zuge des Straßenneubaus entstandenen, weitestgehend ungefassten Randbereiche und deren städtebauliche Einbindung gestellt. Für die Inselfläche zwischen Josefsring, Freiheitsstraße und Eichenstraße identifizierte die Studie bereits eine bauliche Entwicklung für „junge Wohnkonzepte“. Die Studie wurde im Frühjahr 2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen (siehe Vorlagennr. 2020/2536/FB60).

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

Demnach soll entlang des Josefsrings bzw. der Freiheitsstraße eine straßennahe Randbebauung als bauliches Rückgrat entwickelt und der Eckbereich Josefsring/ Freiheitsstraße als städtebauliche Dominate mit differenzierten Gebäudehöhen ausgebildet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden sich auf den privaten Grundstücken befinden und können unmittelbar an das umliegende Straßennetz angebunden werden.

Neben der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowohl für jüngere als auch für ältere Bevölkerungsgruppen (sog. Starter- und Seniorenwohnungen) soll das Nutzungsspektrum durch einen Restaurantbetrieb, Büroflächen (CO-Working-Space) und einem weiteren multifunktionalen Gemeinschaftsraum in der Erdgeschosszone ergänzt werden.

Die mit dem aktuellen Planungskonzept beabsichtigten baulichen Entwicklungen entsprechen u.a. bezüglich ihrem Nutzungsmaß (wie die überbaubare Fläche und die zulässige Geschossfläche betreffend) nicht den derzeit geltenden planungsrechtlichen Grundlagen und können daher nicht ohne entsprechende Änderung des Planungsrechts umgesetzt werden. Für die Realisierung der aktuellen planerischen Zielsetzungen ist daher eine entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Dazu wurde in einem ersten Schritt der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1002 „Josefsring / Freiheitstraße / Eichenstraße“ in Viersen am 28.03.2022 gefasst.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, es wird eine zum überwiegenden Teil freie Fläche mit einer zu erwartenden überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überplant. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Gemäß dieser Verfahrensart unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesgesetzgebung und kann daher als sog. beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. An-

---

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

haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

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

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

Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden.

## 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

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

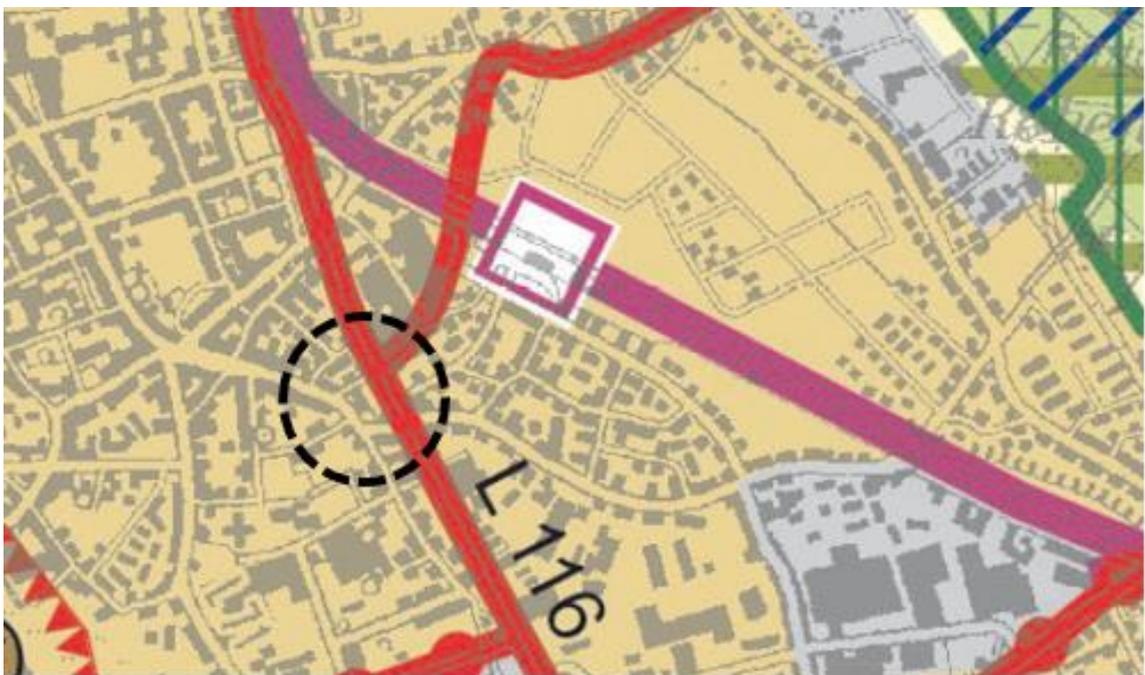


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

### 2.2 Flächennutzungsplan

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

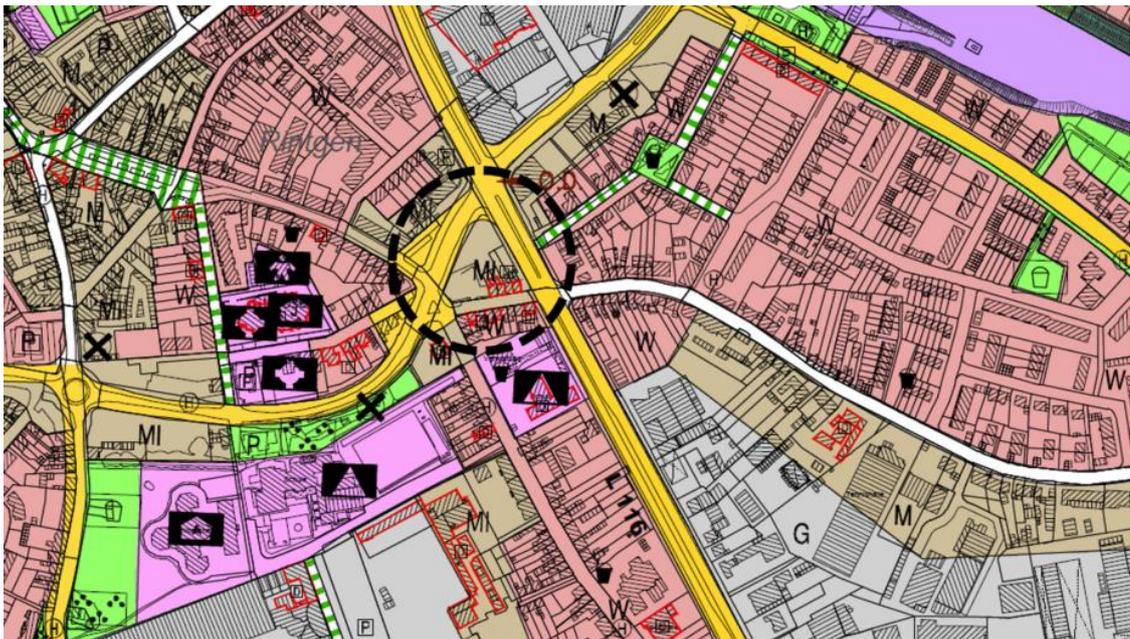


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

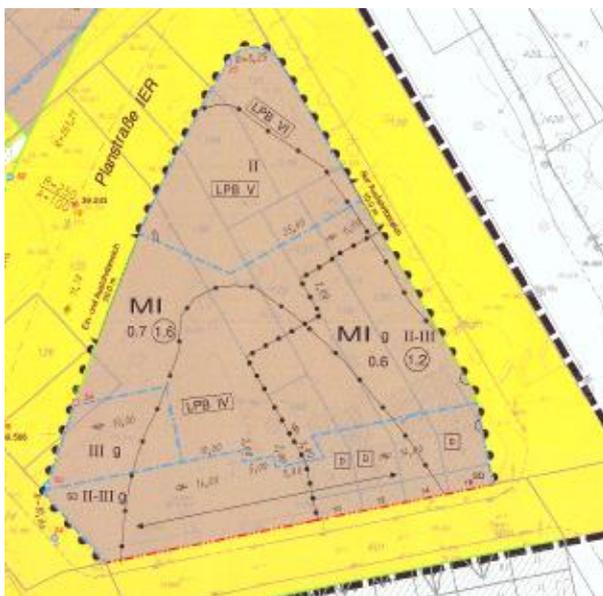


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BP Nr. 71

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

Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Mischnutzung mit einer definierten überbaubaren Fläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang des Josefsrings durch eine GRZ von 0,7 und eine zwingende GFZ von 1,6 in zweigeschossiger, offener Bauweise im nördlichen Bereich und einer bis zu dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise im südlichen Bereich des Josefsrings bestimmt. Entlang der Freiheitsstraße sowie der Eichenstraße ist das Maß der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche getrennt, im östlichen Bereich der Eichenstraße sind

eine GRZ von 0,6 und zwingende GFZ von 1,2 in einer zwei- bis dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise festgesetzt. Der westliche Bereich ist mit der bereits aufgeführten GRZ von 0,7, zwingenden GFZ von 1,6 und einer zwei- bis dreigeschossigen bzw. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise ausgewiesen.

## 2.4 Landschaftsplan

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

## 2.5 Handlungskonzept Wohnen

Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

## 2.6 Einzelhandelskonzept

Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

# 3. Bestandssituation

## 3.1 Städtebauliche Struktur

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



Abbildung 5 Luftbild des Plangebietes

## 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom Josefsring, der Freiheitsstraße und der Eichenstraße umrandet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll rückwärtig über die Eichenstraße erfolgen. Der von Süden nach Westen führende Straßenzug Kölnische

Straße/Freiheitsstraße/Dülkener Straße als Verbindungsstraße mit überörtlicher Funktion, verbindet Mönchengladbach und den Stadtteil Dülken. Des Weiteren dient er als Zubringer zu den Autobahnen A 52 und A 61 und stellt eine gute verkehrliche Anknüpfung dar. Dabei ist das Stadtzentrum Dülkens etwa 4,5 km (Luftlinie) vom Plangebiet in Richtung Westen entfernt, die Autobahn A 61 ist in ca. 2,5 km (Luftlinie) und die A 52 ca. 3,8 km (Luftlinie) zu erreichen. Die Autobahnen stellen die überörtliche Anbindung nach Norden (Venlo, NL), Osten (Düsseldorf), Süden (Mönchengladbach) sowie Westen (Roermond, NL) dar. Somit verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsstraßennetz.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt östlich der Freiheitsstraße an der Lessingstraße, in etwa 200 m (Luftlinie) Entfernung. Ab hier verkehren in 1-stündlicher Taktung die Linien 82, 83 und 84 über die in etwa 15 Minuten Fahrzeit der Busbahnhof Viersen und damit weitere Umsteigemöglichkeiten erreicht werden.

In ca. 450 m (Luftlinie) ist der Bahnhof von Viersen vom Plangebiet aus zu erreichen. Dort bestehen Anschlüsse an die Regional-Express- und Regionalbahn-Linien, die Anbindungen nach Venlo (NL), Aachen, in das Ruhrgebiet und in das Münsterland bieten.

### **3.3 Denkmalschutz**

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

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

### **3.4 Kampfmittel**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgt für das vorliegende Plangebiet eine erneute Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Nach Auswertung der Flächen werden die Erkenntnisse in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

## **4. Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verknüpft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischnutzungen zu schaffen. Durch die Planung soll auch innerstädtischer Wohnraum gemäß dem aktuellen Bedarf geschaffen werden, um damit einerseits die Innenstadt zu beleben und andererseits die innerstädtische Infrastruktur zu nutzen. Dabei sollen sowohl die Bedürfnisse junger Menschen als auch älterer Interessenten nach bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden. Die Fläche des Plangebietes liegt seit längerem brach und wird aktuell als Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit dem Bau des Tiefensammlers in Anspruch genommen. Die Reaktivierung dieser Fläche für Mischnutzungen entspricht den grundsätzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Flächenverbrauch;

dem Ziel, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich zu verringern, wird somit durch die Planung Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Mit Umsetzung des konkreten städtebaulichen Konzeptes wird die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gefördert. Die Gebäude werden gemäß dem KfW-Standard 40 errichtet und gedämmt, die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet und teilweise begrünt.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Seit dem Durchstich des Inneren Erschließungsringes (IER) bis zur Freiheitsstraße befindet sich an der Ecke Josefsring und Freiheitsstraße eine Brachfläche, die im städtischen Eigentum ist. Dieser Bereich soll durch eine neue Bebauung städtebaulich entwickelt werden. Hierfür wurde ein Bauprojekt mit einem multifunktionalen Nutzungskonzept entwickelt, das mit einer Reihe von kompakten Wohnungstypen ausgestattet ist. Die Wohnungen werden eine Größe zwischen 35 und 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen und so ein breites Spektrum von Starter- oder Seniorenwohnungen bis hin zu Wohngruppen für gemeinschaftliches Wohnen anbieten.

Der Entwurf besteht aus zwei straßenbegleitenden Baukörpern in einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise und Flachdächern. Die beiden Gebäude sind über ein Balkonelement miteinander verbunden und bilden optisch entlang des Josefsrings eine geschlossene Bauflucht.

Der erste Baukörper befindet sich an der Ecke Freiheitsstraße/ Josefsring und wird viergeschossig plus einem weiteren zusätzlichen an allen Seiten zurückversetzten Geschoss (Staffelgeschoss) und einem Dachaufsatz für die Haustechnik errichtet. In dem ersten Gebäude sollen 28 Wohnungen untergebracht werden, die vorrangig als Starterwohnungen für jüngere Mieter gedacht sind. Im Erdgeschoss sind ein Restaurant - mit einer Fläche für Außengastronomie zur Freiheitsstraße gelegen-, ein Co-Working-Space und ein weiterer Raum vorgesehen, der flexibel als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann. Das Gebäude verfügt über einen Keller, in dem sich die Lagerräume für das Restaurant, die Abstellräume der Wohnungen sowie Wasch- und Trocknerräume befinden. Dieser, das Erdgeschoss und die vier Obergeschosse sind neben dem zentral gelegenen Treppenhaus auch über einen Aufzug aus zu erreichen. Zusätzlich gibt es einen auf der Rückseite des Gebäudes liegenden Lastenaufzug, mit dem beispielsweise Fahrräder in das Kellergeschoss transportiert werden können.

Der zweite Baukörper befindet sich entlang des Straßenzugs des Josefsrings. Er bildet mit seinem Verlauf die bisher nicht vorhandene bauliche Fassung der Straßenflucht. In dem zweiten Gebäude sollen insgesamt 42 Wohnungen entstehen. Das Wohnungsspektrum wird sich von 1,5-Zimmer-Wohnungen bis zu 3-Zimmer-Wohnungen und einer Größe von 35 bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage mit insgesamt 46 Pkw-Stellplätzen, 54 Fahrradabstellplätzen sowie Müllsammelstellen. Über ein, baugleich dem ersten Gebäude, zentral angelegtes Treppenhaus samt Aufzug, sind alle Geschosse erreichbar. Jede Geschossebene verfügt über 14 Wohnungen, die bei Bedarf in ein bis zwei abgeschlossene Wohngruppen mit sechs bis 13 Bewohnern und einem Gemeinschaftsraum gegliedert werden können. Dafür kann jeweils eine der größeren Wohnungen als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Dieser verfügt dann über eine Küche, WC und einen Gemeinschaftsbereich.

Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgestaltet sowie barrierefrei erschlossen.

Zwischen den beiden Baukörpern sind zwei Parkplätze vorgesehen, einer für die Anlieferung des Restaurants sowie ein Serviceparkplatz. Auf der rückwärtigen Freifläche, die

von der Eichenstraße aus befahren werden soll, befinden sich 17 weitere Außenstellplätze sowie die Zufahrt zu der Garage, die wie bereits beschreiben, das Erdgeschoss des zweiten Gebäudekörpers darstellt.

Insgesamt strebt der Investor mit diesem Gebäude eine Nachhaltigkeitszertifizierung an. Die Dachflächen, die nicht für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung stehen, sollen begrünt werden. Im Bereich der Garage –zweiter Gebäudekörper am Josefsring- wird die Außenfassade in weiten Teilen mit einer vertikalen Fassadenbegrünung auf Rankgittern versehen. Zur Beheizung der Gebäude ist eine Infrarotheizung vorgesehen.

Es wird angestrebt das Niederschlagswasser auf den rückwärtigen Freiflächen zu versickern und durch eine versickerungsfähige Pflasterung der Stellplatzflächen zu unterstützen. Auf den Freiflächen wird Rasen angelegt, durch heimische Gehölze aufgewertet und mit einer Heckbepflanzung eingefasst.

Mit der hellen Putzfassade und den gerundeten Übergängen zu den Giebelseiten greift das Ensemble Gestaltungselemente der bereits realisierten Neubebauung an der Brüsseler Allee auf und stellt damit einen gestalterischen Bezug im Verlauf der Bebauung der Brüsseler Allee zwischen Antwerpener Platz und Gereonstrasse her. Gleichzeitig soll mit der Gestaltung ein besonderer, städtebaulicher Akzent an der Kreuzung Freiheitsstraße, Brüsseler Allee, Josefsring gesetzt werden, der einen Einstieg in die neue Nutzung und Gestaltung des Inneren Erschließungsring ermöglichen soll. Der Entwurf greift dabei die Grundidee der von der Stadt Viersen beauftragten Studie<sup>2</sup> zur städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches auf und setzt sie mit einer prägnanten Baukörpergestaltung um. Für das Plangebiet stellt die Studie den Bereich als Stadteinfahrt von der A 52 und das „Tor zur Stadt“ heraus. Dieser sollte mittels einer Blockrandbebauung in Kombination mit kraftvollen Solitärbauten den Kreuzungsbereich städtebaulich fassen. Die Hauptnutzung soll dabei aus jungen Wohnkonzepten bestehen, die durch Büronutzungen ergänzt werden.

### **4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Es ist vorgesehen zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Diese orientieren sich an dem Entwurf der städtebaulichen Konzeption der beiden Gebäudekörper und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **5. Umweltbelange**

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die Größe des Plangebietes mit einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche bilden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren im Sinne des § 13a BauGB, womit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

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

### **5.1 Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vom Plangebiet ausgehenden sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen gutachterlich ermittelt und auf Grundlage der geltenden Regelwerke beurteilt.

---

<sup>2</sup> dbap architekten: Städtebauliche Studie Innerer Erschließungsring Viersen Bahnhofstraße bis Gladbacher Straße (Zwischenstand 04/2020) (siehe Vorlagennr. 2020/2536/FB60)

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

Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll durch eine zentrale Einrichtung erfolgen. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass relevante Immissionswerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.3 Artenschutz**

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

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

Die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

## **5.4 Boden / Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. Altstandorte eingetragenen Standorte.

Im direkten Umfeld, nordwestlich des Plangebietes, ist im Straßenraum des Josefsrings der Altlastenstandort AS 270/ 147 mit der Bezeichnung ehemaliger Maschinen- und Apparatebau auf dem abgeräumten Grundstück Gereonstraße aktenkundig. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ wurde eine bodenschutzrechtliche Untersuchung<sup>3</sup> der innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 71 befindlichen Altlastenstandorte durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung hat die Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme zu den Verdachtsflächen abgegeben. Für den oben genannten Altlastenstandort kam sie zu dem Ergebnis, dass kein Gefahrenverdacht im Hinblick auf die Planung besteht. Der Altlastenstandort wird weitestgehend durch die neue Straße versiegelt. Weitere Untersuchungen nach BBodSchV sind zudem nicht erforderlich. Zudem besteht für das Schutzgut Grundwasser keine Gefahr.

Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt eine weitere Prüfung des Standortes im Rahmen der Behördenbeteiligung.

---

<sup>3</sup> Geokom: Bebauungsplan Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/ Realschule“ in Viersen – Ergebnisse einer bodenschutzrechtlichen Beurteilung von 5 Altlastenverdachtsflächen, Gutachten a 808/09 vom 10.07.2009

## 5.5 Wasser/ Niederschlag

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

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 wurde eine Bodenuntersuchung<sup>4</sup> zur Niederschlagswasserversickerung durchgeführt. Demnach sind im Plangebiet vorwiegend bindige Decksichten vorzufinden, die in der Regel über keine ausreichende Durchlässigkeit nach ATV verfügen. Sollte eine Versickerung angedacht werden, seien in der Regel umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

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

Die konkrete Bodenbeschaffenheit des Plangebietes für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Umsetzbarkeit der geplanten Flächenversickerung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren geprüft und im Rahmen eines Versickerungsgutachtens bewertet.

### Hochwasser/ Starkregen

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

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

Gemäß der Starkregengefahrenkarte sammelt sich das Niederschlagswasser bei einem extremen Ereignis nur in einem kleinen Bereich mittig in Plangebiet. Hier ist mit einer Höhe des Regenwassers, das bei einem Starkregenergebnis auf dem Grundstück steht, von 0,5 bis 1 Meter zu rechnen.

Im Rahmen des Versickerungsgutachtens werden der Hochwasserschutz sowie die Starkregenwahrscheinlichkeit thematisiert und im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

## 5.6 Klima

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

Das Plangebiet wird aktuell bereits in einem Teilbereich baulich genutzt.

---

<sup>4</sup> Geokom: Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 71 „Umfeld Josefskirche/Realschule“ und Nr. 72 „Eichenbusch“ in Viersen vom 10.08.1998

Im geführten Bebauungsplanverfahren werden diesbezüglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geprüft.

### **5.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler**

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

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

Im Bebauungsplanverfahren zum Plan Nr. 71 hat das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern ausgesprochen. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Bodendenkmälern kann aufgrund zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht durchgeführter systematischer Erhebungen nicht zugesagt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgt für das vorliegende Plangebiet eine erneute Beteiligung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR). Die Erkenntnisse werden in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

## **6. Kosten/ Finanzwirksamkeit**

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

Viersen, den 18.05.2022

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete