



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	7
2.4	Landschaftsplan.....	7
2.5	Städtebauliche Konzepte .....	7
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	8
3.2	Natur und Landschaft.....	8
3.3	Verkehrliche Erschließung / leitungsgebunden Erschließung .....	9
3.4	Immissionsschutz.....	9
3.5	Bodenbelastungen .....	9
3.6	Denkmalschutz .....	9
3.7	Seismologie/ Erdbebenzone 1 .....	9
3.8	Kampfmittel.....	9
3.9	Wasserschutzzonen.....	10
3.10	Klima.....	10
3.11	Hochwasser .....	10
3.12	Überschwemmung .....	10
3.13	Starkregen .....	11
3.14	Klimawandel und -anpassung .....	13
3.15	Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens .....	13
3.16	Klimatope.....	14
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Ziele der Planung.....	15
4.2	Städtebauliches Konzept .....	15
4.3	Zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....	16
4.4	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB.....	17
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>20</b>
5.1	Mensch .....	21

5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	21
5.3	Schutzgut Boden.....	24
5.4	Wasser .....	24
5.5	Klima/Luft.....	25
5.6	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler .....	26
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten/ Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>28</b>

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Planbereich ist Bestandteil der Gartensiedlung Viersen-Süchteln in Vorst und ist zwischen der Ritterstraße und der Jakob-Engels-Straße gelegen.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 566 und 557, Flur 64, Gemarkung Süchteln und hat eine Größe von rund 1.780 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt innerhalb des B-Plans 383 „Ritterstraße“ und weist für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine Fläche für die Energieversorgung aus.

Seitens der Stadt Viersen besteht kein Bedarf an der Bereitstellung der Grünfläche als Kinderspielplatz und ist als solcher nicht im Spielflächenbedarfsplan ausgewiesen. Insofern steht die Fläche für andere Nutzungsoptionen zur Verfügung. Der Vorhabenträger – die Wohn Werk Stadt Bauträgersgesellschaft mbH, Viersen -, der bereits die Gartensiedlung Viersen-Süchteln entwickelt hat, plant in diesem Bereich die Errichtung einer Gruppe kleiner Häuser (Tiny-Houses), bestehend im Wesentlichen aus drei freistehenden, bodenfesten Kleinhäusern, einem Gemeinschafts- und Wirtschaftshaus und zentraler Nebenanlagen, u. a. für den ruhenden Verkehr. Die Planung deckt sich mit dem übergeordneten Ziel der Stadt Viersen, alternativen Wohnformen (hier insbesondere Tiny Houses / Wohnen auf kleiner Grundfläche) zu fördern.

Der südöstliche Teilbereich der heutigen Grünanlage soll dabei erhalten und als private Grünfläche für die Bewohner der Kleinhausgruppe nutzbar sein. Die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Gartensiedlung Viersen-Süchteln und der Ritterstraße soll weiterhin für die Öffentlichkeit innerhalb der privaten Grünfläche gesichert werden. Vorhandene Gehölze sollen im Plangebiet weitgehend erhalten werden. Eine dort verortete, grundbuchlich gesicherte Erschließung des Wohnhauses Jakob-Engels-Straße 49 (Flurstück 500) bleibt davon unberührt.

Der städtebaulich-soziale Ansatz, der in der Gartensiedlung Viersen-Süchteln von der ersten Idee bis zur Realisierung geführt wurde, ist unter anderem durch eine Mischung von Alters- und Nutzungsgruppen, Integration nicht störender kleingewerblicher Tätigkeiten, Mehrgenerationenkonzepten und einer verbindlichen Durchgrünung mit Hecken und Bäumen geprägt. Heckenwege und gemeinschaftlich genutzte Freibereiche ergänzen das Konzept der Gartensiedlung im teilöffentlichen Raum. Im Ergebnis ist die Gartensiedlung von einem stark entwickelten Gemeinschaftsgefühl geprägt, das sich unter anderem in der Gründung des Vereins „Freunde der Gartensiedlung e.V.“ ausdrückt.

Dieser zwischen 2004 und 2015 realisierte städtebaulich-soziale Ansatz der Gartensiedlung Viersen-Süchteln soll in diesem Sinne im Planbereich durch eine kleinräumliche Variante ergänzt werden, die in dem vorhandenen parkartigen Umfeld die Bildung von Teileigentum innerhalb einer kleinen Gemeinschaft ermöglicht. Die Realisierung soll von innovativen Bautechniken, Know-how lokaler Unternehmen, handwerklich angeleiteter Eigenleistung und einer zukunftsorientierten Energieversorgung gekennzeichnet sein und mit den hier so genannten „Kleinhäusern“ beispielgebend einen Beitrag zu bereits allgemein von der Stadt Viersen formulierten Zielsetzungen unter dem Stichwort „Tiny-Houses“ leisten.

Mit dem Vorhaben wird auch ein Beitrag zu einer umweltfreundlichen Nachverdichtung des Siedlungsraumes geleistet.

Die Planung ist nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelbar. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, es wird eine Freifläche von rund 1.780 m<sup>2</sup> mit einer zu erwartenden überbaubaren Grundfläche von deutlich 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. Anhaltspunkte 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 sind alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die zugrundeliegende städtebauliche Planung einschließlich der Ansichten der hochbaulichen Planung ist als Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Über die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Viersen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

## 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.

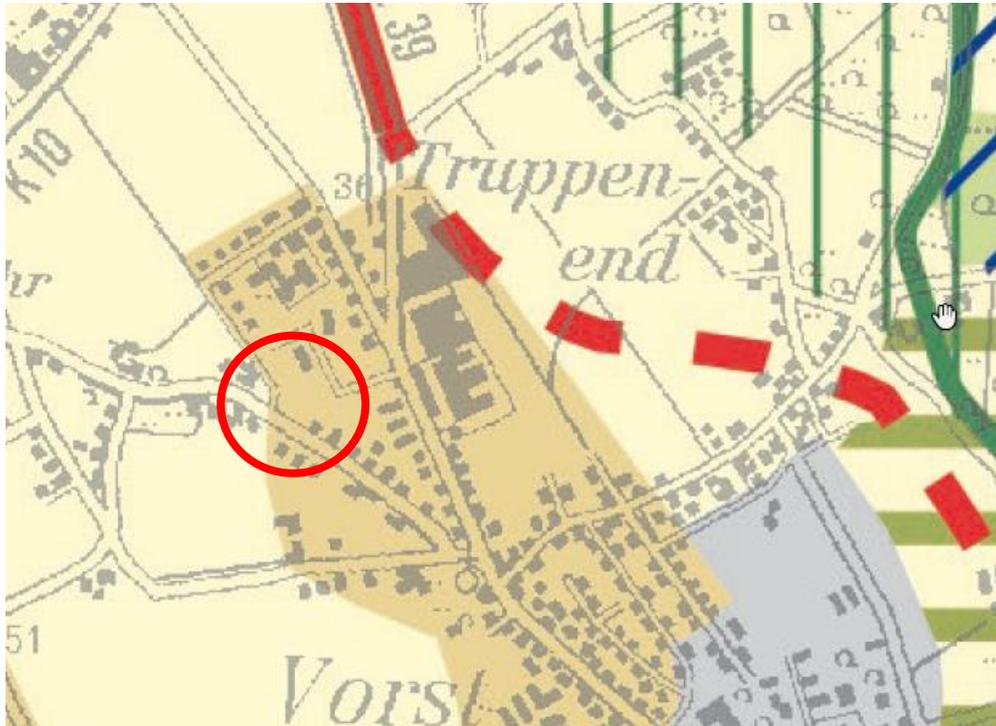


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf

### 2.2 Flächennutzungsplan

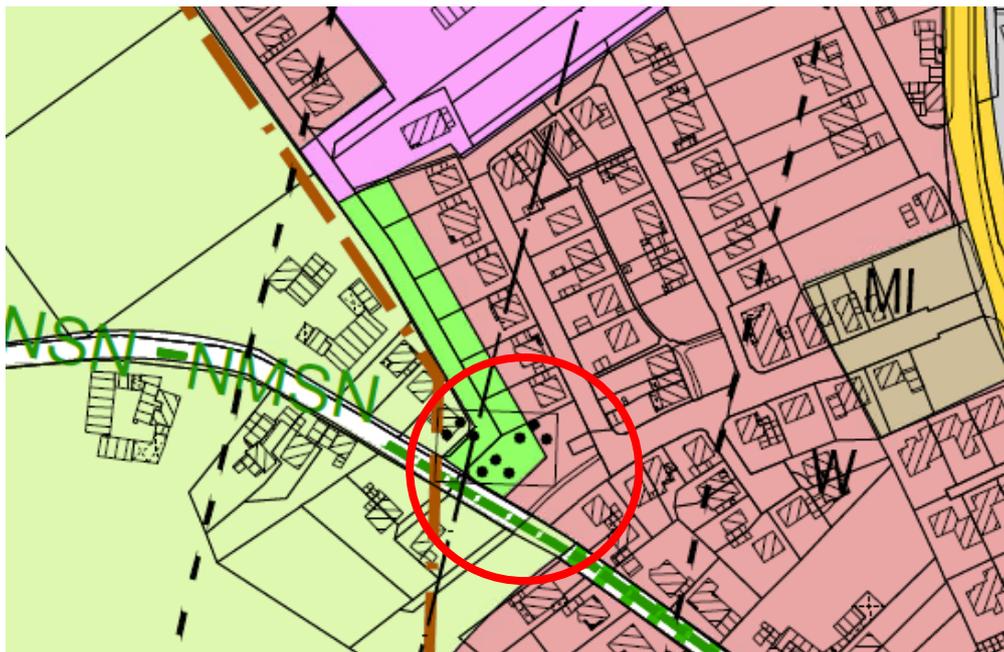


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen vom 28.02.1980 sind die Flächen als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung einer Wohnbaufläche).

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

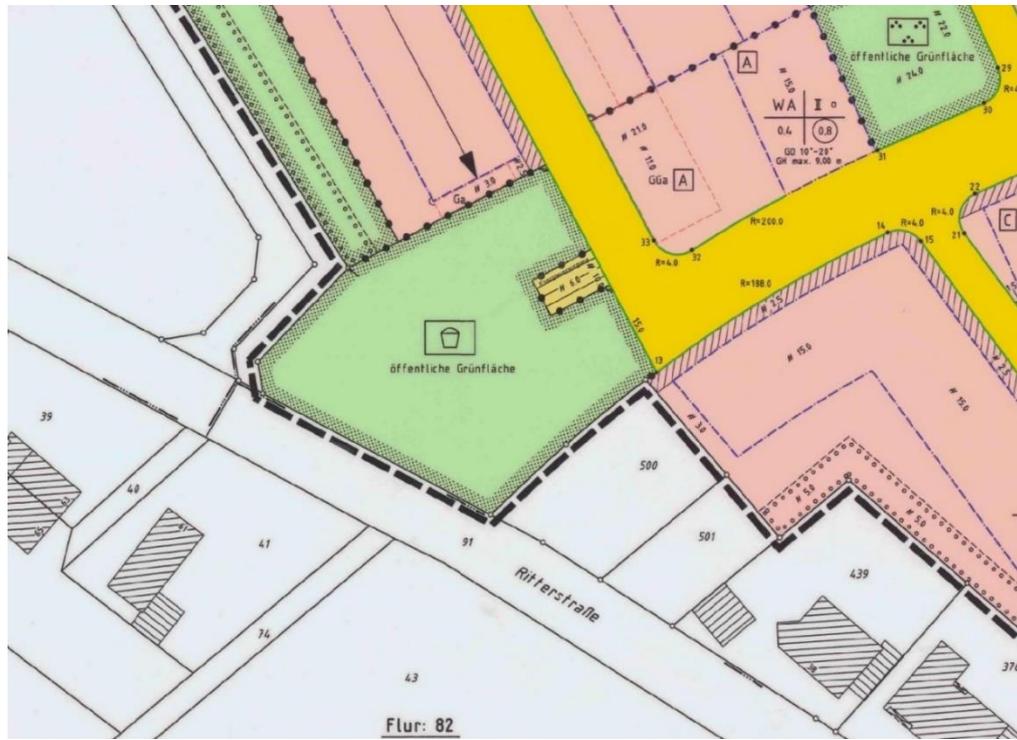


Abb. 3: B-Plan 383 „Ritterstraße“ (Ausschnitt)

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 383 „Ritterstraße“, rechtskräftig seit dem 20.11.2003. Im Bebauungsplan ist überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. In einem Randbereich ist eine Fläche für die Energieversorgung festgesetzt, da hier ein Nahwärmekraftwerk für die Gartensiedlung geplant war. Dieses wurde jedoch nicht umgesetzt. Ein Vorhalten dieser Fläche ist auch künftig nicht erforderlich.

### 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplanes des Kreises Viersen.

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

### 2.5 Städtebauliche Konzepte

Das Handlungskonzept Wohnen (Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014) formuliert unter dem Handlungsfeld 9.6 das Leitziel der „Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnungsangeboten ...“. Das Planungskonzept zur Errichtung Kleinsthäusern in einer Gruppe kann hierbei - wenn auch sehr kleinräumig - ortsbezogen als Schlüsselmaßnahme dieses Leitziels fungieren und eine Initialzündung für ähnliche Bauprojekte darstellen. Ebenso stellt die Planung eine konsequente Ergänzung des sozialen Ansatzes der bestehenden Gartensiedlung Viersen-Süchteln dar

und entspricht damit ebenso dem Leitziel der strategischen Quartiersentwicklung mit Blick auf die Stärkung von Nachbarschaften.

Das Handlungskonzept Wohnen bildet damit eine Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen vorhabenbezogenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung einer Kleinhausgruppe mit Gemeinschaftsflächen.

## 3. Bestandssituation

### 3.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist Bestandteil der inzwischen im Wesentlichen vollständig entwickelten Gartensiedlung Viersen-Süchteln mit überwiegenden Eigenheimbebauungen in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit großzügigen Gartengrundstücken.

Ursprünglich als Spielplatz konzipiert handelt es sich um eine Freifläche, die an allen Seiten von Eigenheim-Wohnnutzungen an der Jakob-Engels-Straße, der Ritterstraße und der Josef-Deilmann-Straße umgeben ist.

### 3.2 Natur und Landschaft

Innerhalb der Gartensiedlung Viersen-Süchteln hat sich dem ursprünglichen Planungsgedanken folgend seit 2005 eine überdurchschnittlich intensiv begrünte Siedlung entwickelt, die von Hecken und zum Teil großen Privatgärten gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet selbst hat sich eine parkartige Gartenanlage etabliert, die im Wesentlichen von folgenden Elementen geprägt ist:

Die südlich an den eigentlichen Entwicklungsbereich für die Kleinhaussiedlung angrenzenden alleeartig angelegten Weiden säumen den vorhanden öffentlich genutzten Fußweg zwischen Ritterstraße und Jakob-Engels-Straße.



Abb. 4: Blick von der Ritterstraße Richtung Jakob-Engels-Straße

In einem hügelig modellierten Bereich im Norden des Plangebietes ist eine Stauden- und Buschzone mit Sommerflieder, Hartriegel und einigen Stauden angelegt worden.

Neben einer buschartig entwickelten Buchenhecke, die gegenüber dem nordöstlichen Nachbargrundstück, der Josef-Deilmann-Straße und der Ritterstraße das Plangebiet im Nordwesten und Südwesten vollständig einfasst, sind vor zwölf Jahren auch folgende Bäume als Hochstämme angepflanzt worden: eine Trauerweide und drei hängeförmige Birken.

Als Einfassung zur Jakob-Engels-Straße wurde ein Streifen mit Weidenbüschen angelegt.

In Verbindung mit der als Blüh- und Magerwiese angelegten Teilfläche südöstlich des vorhandenen öffentlich genutzten Fußweges ist im Plangebiet in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzhof Hinsbeck und dem NABU ein großzügiges Bienenhotel errichtet worden.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung / leitungsgebunden Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Jakob-Engels-Straße, die in östlicher Richtung an die Grefrather Straße (L39) anbindet. Öffentlicher Nahverkehr ist über die Buslinie 19 mit der Haltestelle „Heerbahn“ fußläufig in drei Minuten zu erreichen. Die Linie verbindet Grefrath mit den Busbahnhöfen in Süchteln und Viersen sowie mit den Hauptbahnhöfen Viersen und Mönchengladbach.

In der Jakob-Engels-Straße unmittelbar am Plangebiet liegen in ausreichender Dimensionierung alle notwendigen Versorgungsleitungen sowie ein Schmutzwasserkanal. Anfallendes Niederschlagswasser wird in der Gartensiedlung vor Ort versickert.

### **3.4 Immissionsschutz**

Zwischen der Wohnerschließung Jakob-Engels-Straße und der die Hofflächen im Außenbereich verbindenden Ritterstraße ist das Plangebiet nur geringen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt. Relevante gewerbliche Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auf das Kap. 5.1 wird verwiesen.

### **3.5 Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. Altstandorte eingetragenen Standorte. Sonstige Kenntnisse über Belastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

### **3.6 Denkmalschutz**

In räumlicher Nähe des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale. Hinweise auf Bodendenkmäler sind aus dem Verfahren des Bebauungsplans Nr. 383 nicht bekannt.

### **3.7 Seismologie/ Erdbebenzone 1**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.8 Kampfmittel**

Laut dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ergeben sich zurzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit kann

dennoch nicht gegeben werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 3.9 Wasserschutzzonen

Die Änderungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 3.10 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.

### 3.11 Hochwasser

Die aktuelle Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 01.09.2021 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 den Planungen 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) der Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH).

### 3.12 Überschwemmung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Teileinzugsgebiet (TEG) Maas Nord, innerhalb des Niers Systems und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es ist keine Hochwassergefahrenkartierung vorhanden (s. Abb. 5). Es sind keine weiteren Maßnahmen bzgl. des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmungen erforderlich.

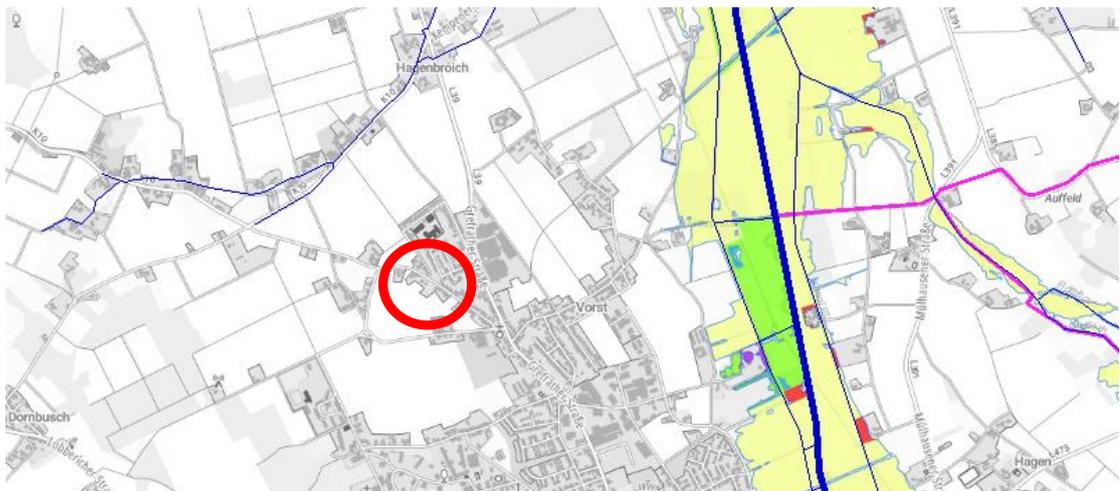


Abb. 5: Hochwasser-Risikokarte HQ extrem © Land NRW

### 3.13 Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten, auf die das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) verweist, werden vom Informationssystem Geoport.NRW veröffentlicht. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“ bieten einen ersten Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenerereignissen. Laut den Darstellungen der Karten muss innerhalb des Plangebietes sowohl bei einem seltenen Starkregenerereignis (s. Abb. 6) als auch bei einem extremen Ereignis (s. Abb. 7) mit einer Wasserhöhe von 0,10 bis 0,50 Metern gerechnet werden. Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s werden im Plangebiet nur sehr partiell, dafür aber im Umfeld östlich und westlich angegeben; Aussagen zu den Fließrichtungen werden nicht getroffen. Im Falle eines extremen Ereignisses sammelt sich Niederschlagswasser nahezu in dem gesamten Plangebiet.

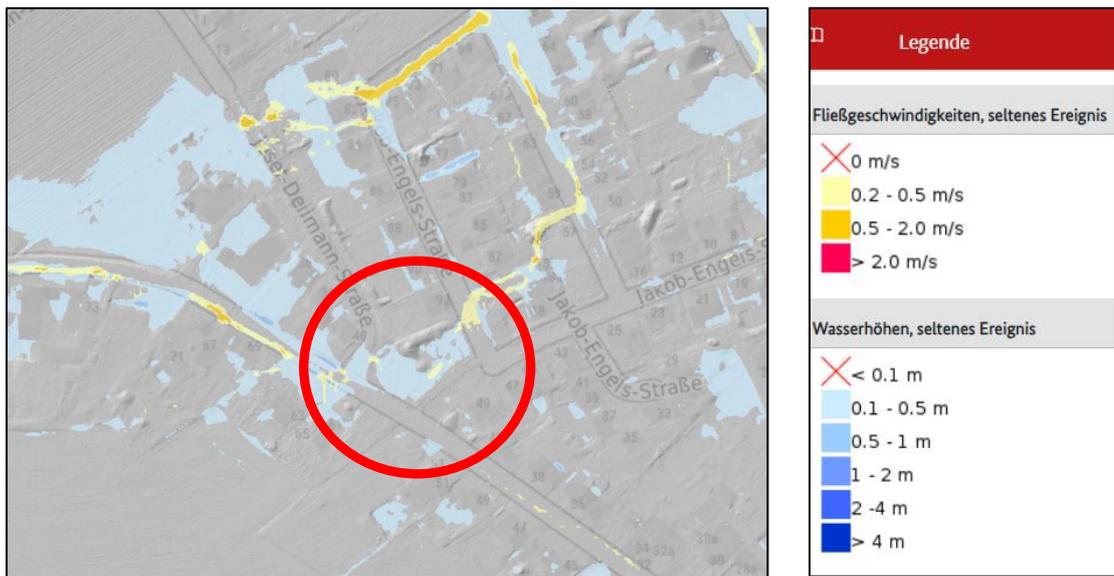


Abb. 6: Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Seltenes Ereignis

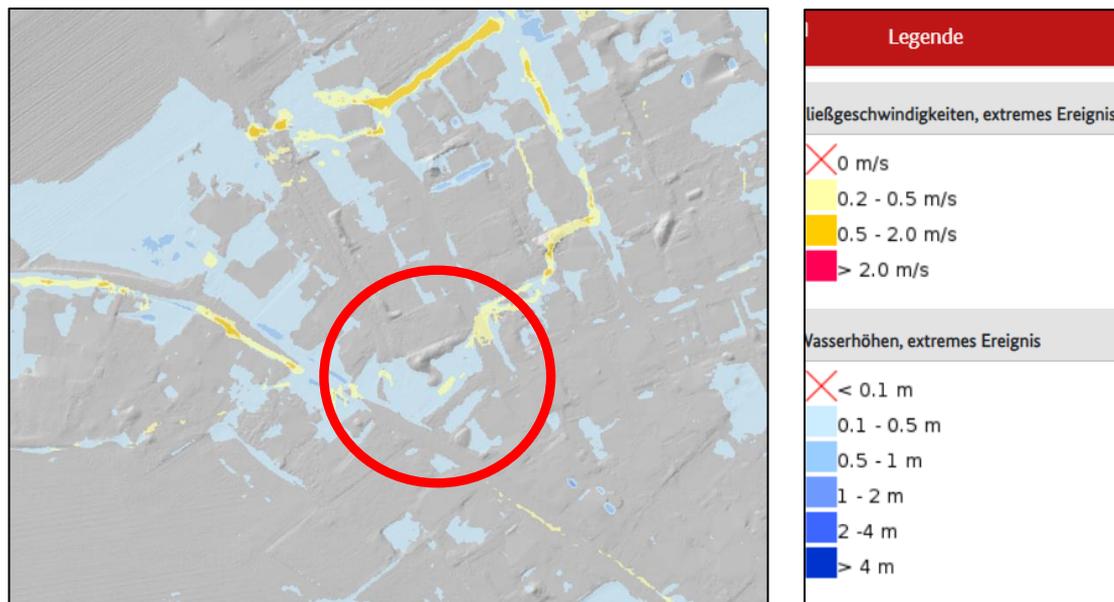


Abb. 7: Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Extremes Ereignis

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Gefährdungsanalysekarten für drei Szenarien (s. Abb. 8 - 10) durch das Büro Hydrotec erstellt; diese bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen besser ab.

Diese beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Plangebiet. Gesetzliche Vorgaben bzgl. Verpflichtungen lassen sich aktuell nicht von diesen ableiten. Aufgrund der ausführlicheren Darstellungstiefe und -schärfe, werden die Karten jedoch im Bauleitplanverfahren betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Insbesondere von dem zusätzlichen Szenario, welches ein außergewöhnliches Ereignis simuliert, wird für die Bewertung eines (verhältnismäßigen) Schutzes herangezogen. (Abb. 8). Die drei Szenarien-Karten bestätigen die zu erwartenden Einstauhöhen von 0,10 bis 0,50 Metern. Bei der Betrachtung der Wasseransammlung zeigt sich ein differenzierteres Bild. Sowohl bei einem seltenen als auch außergewöhnlichem Starkregenereignis sammelt sich das Niederschlagswasser weitgehend flächig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich. Erst bei einem extremen Ereignis (Wiederkehrintervall > 100 Jahre) ist mit einer flächigen Wasseransammlung auch in dem südöstlichen Drittel des Plangebietes, das auch künftig von einer Bebauung freigehalten wird, zu rechnen.

Das Niederschlagswasser fließt generell von Südwesten kommend, von der Ritterstraße, oberirdisch in nordöstliche Richtung mit einer max. Geschwindigkeit von bis zu 0,5 m/s in Richtung Jakob-Engels-Straße ab.



Abb. 8: Starkregengefahrenkarte Kreis Viersen/Büro Hydrotec / Außergewöhnliches Ereignis (09/2023)

Sowohl die Schutzwürdigkeit der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet vorgesehenen (Wohn-) Nutzungen als auch deren Empfindlichkeit wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Einstauhöhe und der geringen Fließgeschwindigkeiten als gering eingestuft. Wohnen verfügt zwar über gewisse eine Empfindlichkeit, jedoch nicht so wie z.B. besonders „schutzwürdige Einrichtung wie Altenheime, Krankenhäuser etc.

Aufgrund dieser Gesamtsituation und den örtlichen Gegebenheiten / Verhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass einer Betroffenheit der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorgebeugt werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung des Plangebietes vor. In dem südöstlichen Bereich werden weiterhin keine Bauungen vorgesehen. Auf Grundlage der Erkenntnisse der Starkregenkarten ist geplant, die Eingangshöhe der Gebäude so vorzusehen, dass die potentiell zu erwartenden Wasserstände im Starkregenereignis nicht zu Schäden innerhalb der Gebäude führen. Regenwasser soll vor

Ort versickert werden. Durch einen Bodenaustausch ist eine verbesserte Wasseraufnahme des Bodens potentiell möglich.

Durch die geringe, aufgelockerte Bebauung ist ebenso nicht zu erwarten, dass Untertage nicht mit wesentlich veränderten Fließwegen eine höhere Betroffenheit zu erwarten hätten. Maßnahmen zur Regenwassersammlung, -rückhaltung und -leitung können bedarfsgerecht im Zuge der nachgeschalteten Planungen vorgesehen werden. Sie sind kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes. Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass eine trotz aller Vorsorge dennoch eintreffende Flutwelle möglichst schadlos durch das Gelände durchgeleitet wird.

Bedeutende Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Autobahnen, Schienen und Freileitungen sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

### **3.14 Klimawandel und -anpassung**

Der Deutsche Wetterdienst rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse (vgl. Nationaler Klimareport, Deutscher Wetterdienst, 2022). Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Verhältnisse liegt für das Plangebiet eine Betroffenheit durch Starkregen vor, die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten sind.

Die Auswirkungen des Klimas betreffen den Geltungsbereich hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse. Oberflächen / -Fließgewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In Bezug auf Starkregenereignisse kann im Planbereich auf potenzielle Folgeschäden durch die o. a. Maßnahmen (geringe Baudichte, Erhaltung der Freiflächenstrukturen, Schaffung von Versickerungsflächen, hinreichende OKFF-Höhen) reagiert werden. Um potenzielle Schäden an Gebäuden durch den Eintritt von Niederschlagswasser zu vermeiden, erfolgt im Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis auf bau(-technische) Lösungen von niveaunahen Gebäudeöffnungen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Planungen nicht negativ auf den angrenzenden Bestand auswirken und Folgeschäden durch oberflächige Wasserabflüsse verursacht werden.

### **3.15 Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens**

Gemäß dem Bundesraumordnungsplan sind Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen zu erhalten, soweit sie hochwassermindernd wirken. Gemäß der Darstellung der Bodenkarte (s. Abb. 9) wird der Boden innerhalb des Planbereiches aufgrund des Wasserrückhaltevermögens als schutzwürdig eingestuft.

Unter Berücksichtigung der geringen baulichen Verdichtung im Plangebiet, der Anlage von Wegeflächen mit wassergebundenen Decken sowie ein Freihalten von wesentlichen Bereichen des Plangebietes durch die Ausweisung von Grünflächen ist davon auszugehen, dass nur eine geringe Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens des Bodens erfolgen wird.



Abb. 9: Bodenkarte IS BK 50, Geoportal.nrw

### 3.16 Klimatope

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für den Änderungsbereich das Klimatop „Freilandklima“ dargestellt (Abb.10). Dies gilt im Übrigen auch für die locker bebauten Bereiche innerhalb des Siedlungsbereiches der Gartensiedlung südlich der Jakob-Engels-Straße.

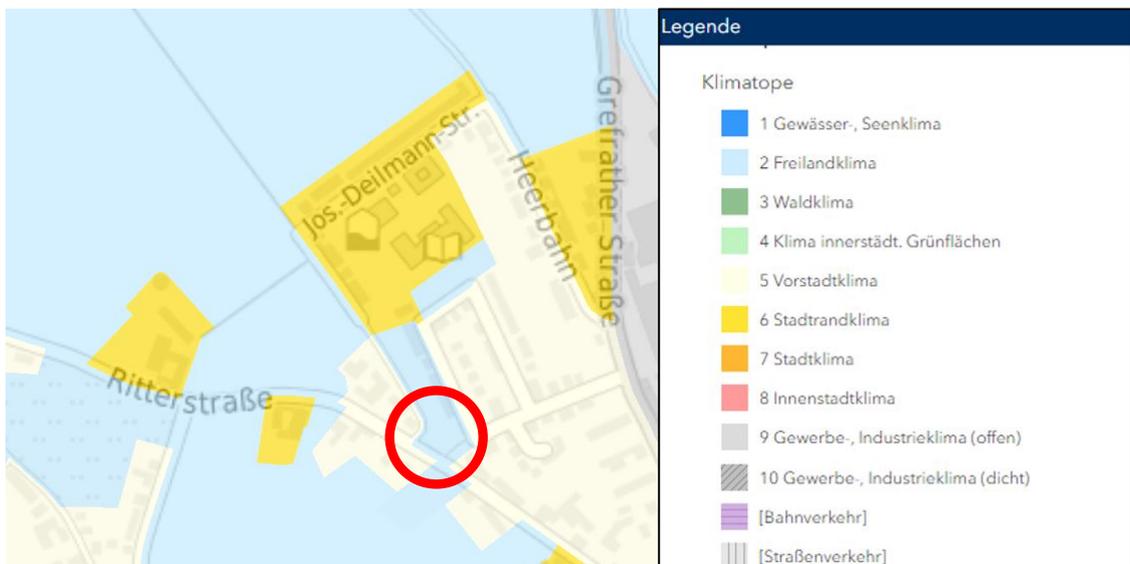


Abb. 10: Klimatope im Änderungsbereich (Quelle: LANUV, Klimatopkarte)

Die Entwicklung von Flächen am Rande von Siedlungsgebieten geht nahezu immer einher mit der Überplanung von Bereichen, die dem Klimatop Freilandklima zuzuordnen sind. Bei städtebaulichen Entwicklungen soll möglichst die nächste Stufe der Klimatope (bezogen auf die Stufen von Siedlungsbereichen) erreicht werden, um die

Funktion des Klimas im Planbereich möglichst schonend umzugestalten. Durch städtebauliche Maßnahmen, die planungsrechtlich durch adäquate Festsetzungen gesichert werden, soll die Funktionen des Klimas an dieser Stelle in großen Teilen möglichst beibehalten werden, so dass nach Erschließung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Planbereich mindestens noch dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet werden kann.

In der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung wird der Bereich der Gartensiedlung insgesamt mit einer günstigen thermischen Situation beschrieben. Wesentliche Verschiebungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

## 4. Planung

### 4.1 Ziele der Planung

Wie eingangs erwähnt soll der zwischen 2004 und 2015 realisierte städtebaulich-soziale Ansatz der Gartensiedlung Viersen-Süchteln im Planbereich durch eine kleinräumliche Variante ergänzt werden.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung einer Gruppe kleiner Häuser (Tiny-Houses), bestehend im Wesentlichen aus drei freistehenden Klein-Wohnhäusern, einem Gemeinschafts- und Wirtschaftshaus, Nebenanlagen für Recycling und den ruhenden Verkehr. Die Gebäude werden ortsfest errichtet.

Die Gebäude nutzen die ursprünglich für den Spielplatz parkartig angelegte Begrünung weitgehend für die drei privaten Gartenbereiche und die gemeinschaftlich genutzten Garten- und Nutzgartenflächen. Daher orientiert sich auch die Anordnung der kleinen Wohnhäuser und des Gemeinschafts- und Wirtschaftshauses so weit wie möglich an den vorhandenen Bäumen und Bepflanzungen. Die vorhandene Topografie soll im Wesentlichen beibehalten werden; in der Folge sind nur wenige Abgrabungen der vorhandenen Hügelmodellierungen erforderlich. Anfallender Bodenaushub wird vor Ort wieder eingebaut.

Die kleinen Wohnhäuser haben eine Grundfläche von 6,0 x 8,0 m und können auf einer Längsseite durch eine überdachte Terrasse, einen unbeheizten Wintergarten oder ein Treibhaus bis zu einer Bautiefe von 3,00 m ergänzt werden. Das unmittelbar an der Jakob-Engels-Straße gelegene Gemeinschafts- und Wirtschaftshaus erhält eine Grundfläche von 6,00 x 10,00 m.

Die Gebäude ordnen sich der ansonsten in der Gartensiedlung errichteten und gemäß B-Plan 383 zulässigen zweigeschossigen Bauweise unter. Die drei kleinen Wohnhäuser verbleiben demnach eingeschossig, nur das Gemeinschafts- und Wirtschaftshaus soll, wie in der Gartensiedlung üblich, ebenfalls zweigeschossig errichtet werden. Damit besteht die Möglichkeit, im Obergeschoss einen kleinen Wohnraum für ggf. Pflegepersonal, Besucher o. ä. bedarfsgerecht vorzuhalten.

Einem der Kleinhäuser wird im Nordwesten eine Grenzgarage zugeordnet. Ansonsten sind die Stellplätze offen und ohne Stauraum in Senkrechtaufstellung von der Jakob-Engels-Straße aus geplant. Am Kopfende eines jeden Stellplatzes befinden sich unter einem vorkragenden gemeinsamen Pultdach ca. 7 m<sup>2</sup> große Abstellräume z.B. für Fahrräder, die jeder der Wohnungen zugeordnet sind. Hier befindet sich auch eine gemeinsame Sammelanlage für das Recyceln von Abfällen.

Die geplanten Gebäude sollen sich in ihrer Detailgestaltung, Materialwahl der Bekleidungen von Wand- und Dachflächen in die Architektur der Gartensiedlung Viersen-Süchteln einfügen.

Die geeigneten Dachflächen der geplanten Satteldächer sollen für die Aufnahme von thermischer Solarenergienutzung oder Fotovoltaik genutzt werden.

Im Gemeinschafts- und Wirtschaftshaus wird eine zentrale Heiztechnik für die Gemeinschaft eingerichtet. Die Energieversorgung soll CO<sub>2</sub>-frei und zentral entweder mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe oder mit einem Kombikessel und Stückholz-Pellets erfolgen, ergänzt durch thermische Solarnutzung und Fotovoltaik.

Eine Parzellierung in einzelne Grundstücke ist nicht vorgesehen, sondern die Bildung von Teileigentum mit einer differenzierten Zuteilung von Sondernutzungsrechten.

Mit Blick auf den entwässerungstechnischen Anschluss besteht das Ziel, mit einem einzelnen Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Im Zuge der Entwicklung der Kleinhausgruppe soll die Wegeverbindung zwischen Jakob-Engels-Straße und Ritterstraße in ihrem bestehenden Ausbau erhalten bleiben. Dies gilt ebenso für den Bestand der Kopfweidenallee. Die vorhandene, über Baulasten gesicherte Zufahrt zum Haus Nr. 49 bleibt ebenfalls innerhalb der privaten Grünfläche Fläche erhalten.



Abb. 11: Städtebauliches Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans, Architekturbüro Martin Breidenbach, Viersen

### 4.3 Zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 4 dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören im Lageplan die Lage der Gebäude für die Wohnnutzungen sowie für das Gemeinschaftsgebäude und die Nebenanlagen, die randlichen Grüneinfassungen, den Baumbestand sowie die Zuwegungen auf dem Vorhabengrundstück, die wohnungsbezogenen Gartenbereiche und die Flächen für den ruhenden Verkehr. Über die Ansichten werden die hochbaulichen Grundzüge der Planung hinreichend konkretisiert. Weitere Details obliegen der späteren Bauantragsstellung.

Die weitere Gestaltung der Außenbereiche wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf dieser Grundlage über eine Außenanlagenplanung konkretisiert.

Die Höhenplanung und die Kubatur der Gebäude sind in den Ansichten der Gebäude mit Höhenangaben festgelegt. Ergänzend stellen die städtebaulich relevanten Ansichten die hochbauliche Gestaltung in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Lageplan einschließlich der Ansichten der Baukörper wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

#### **4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete innerhalb der Gartensiedlung Viersen-Süchteln sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der konzeptionell vorgesehenen Wohnnutzung werden in dem Bebauungsplan Nr. 383 aber in den festgesetzten Baugebieten die Wohnnutzung sinnvoll ergänzende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es erfolgte daher die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 soll der beabsichtigte Gebietscharakter für die Gartensiedlung beibehalten werden. Es erfolgt daher ebenfalls die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Allerdings werden auf der Grundlage der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen entsprechen durch ihren dem Grunde nach allgemein größeren Flächenbedarf, durch ihren höheren Störgrad und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht den Vorstellungen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diese Siedlungsrandlage und würden zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für das Wohnquartier führen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB weiterhin festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. So wird die exakte Nutzung der Grundstücke im Durchführungsvertrag geregelt, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung noch kein eindeutiges Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB definieren.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl maximaler Vollgeschosse sowie der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird eine städtebaulich mit der Umgebung verträgliche Bebauungsdichte festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,25 liegt deutlich unter dem in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswert und folgt damit dem Ziel, die vor-malige Grünfläche nicht übermäßig baulich nachzuverdichten und zu versiegeln.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist zur Umsetzung der vorgesehenen Kleinhäuser zweckentsprechend maximal ein Vollgeschoss zulässig. Damit wird die Bebauung der in der Umgebung vorherrschenden Typologien zielgerichtet deutlich untergeordnet. Für das Gemeinschaftshaus mit Energieversorgung und zusätzlicher Besucherwohnung werden zur Unterbringung dieser verschiedenen Nutzungen zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dieses direkt an der Jakob-Engels-Straße platzierte Gebäude passt sich so auch den benachbarten straßenbegleitenden Bebauungen in der Gartensiedlung an.

### Höhe baulicher Anlagen

Es werden darüber hinaus Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, die einen Rahmen für die städtebaulich geplanten Gebäudetypologien mit der gebotenen geringen Flexibilität für die Bauausführung bilden. Die Gebäudehöhen für die Kleinhäuser werden absolut mit 49,0 m üNN, das Gemeinschaftshaus mit 51,5 m üNN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen grundsätzlich Gebäudehöhen von maximal bis zu rund 8,5 m bzw. rund 11,0 m ausgehend vom Straßenniveau der Jakob-Engels-Straße auf Höhe des Plangebietes an der Grundstücksgrenze, einschließlich Spielräumen für eines im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigten Sockels als Überflutungsschutz, Geländeanpassungsmaßnahmen und weiteren sachgerechten Spielräumen für die Bauausführung. Sie gewährleisten die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen, dem Landschaftsraum und innerhalb des geplanten Quartiers selbst.

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Diese beschränkt die bauliche Entwicklung auf die Errichtung von Einzelhäusern. Die Festsetzung folgt dem städtebaulichen Konzept und reglementiert die Baustruktur im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans. In Verbindung mit der Beschränkung auf eine Wohnung in Wohngebäuden wird so dem Dichteziel für die Kleinhausgruppe Rechnung getragen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind streng an dem städtebaulichen Konzept ausgerichtet und beinhalten auch die gewünschten und im Konzept vorgesehenen Anbauten in Form von Wintergärten. In diesem Sinne sichert die Festsetzung der Baugrenzen eine geordnete Entwicklung im Plangebiet. Die konkrete Lage der Gebäudestrukturen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

## **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß dem städtebaulichen Konzept ausschließlich Eigenheimbebauungen in Form von freistehenden Klein-Wohnhäusern geplant. Mittels einer Beschränkung auf maximal eine Wohnung in Wohngebäuden wird sichergestellt, dass eine übermäßige Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten innerhalb der Gebäude im Sinne der Vorhabenplanung ausgeschlossen ist. Letzteres würde zu höheren Flächenanforderungen für die Gebäude und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen, was im Plangebiet nicht gewünscht ist.

### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden detaillierte räumliche und inhaltliche Aussagen zu Nebenanlagen für Garagen, Stellplätze, Abstell- und Entsorgungsflächen sowie Fahrradabstellflächen getroffen. Diese werden mit der jeweiligen Zweckbestimmung als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Zugleich wird klargestellt, dass weitere Einrichtungen außerhalb dieser Flächen nicht zulässig sind. Damit wird vermieden, den gewünschten offenen und begrünten Charakter innerhalb der Kleinhausgruppe zu stören.

### **Private Grünflächen**

Die von Bebauung und privaten Gartenparzellen freizuhaltenden Flächen für die Gemeinschaft werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Vegetationsstrukturen ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Über die Weidenallee besteht heute eine fußläufige, rund 1,5 m breite Verbindung zwischen der Gartensiedlung und dem südwestlich angrenzenden Außenbereich. Diese Verbindung soll für die Allgemeinheit auch innerhalb der privaten Grünfläche weiter aufrechterhalten werden. Es erfolgt daher die Festsetzung einer Fläche, die zugunsten eines Gehrechtes für die Allgemeinheit innerhalb der bestehenden Wegefläche zu belasten ist.

Über die Jakob-Engels-Straße erfolgt eine Zufahrt zu dem Haus Nr. 49 südöstlich des Plangebietes. Diese Zufahrt verläuft im Randbereich innerhalb des Plangebietes. Für die Zufahrt bestehen vertragliche Vereinbarungen, die dem Eigentümer der Nachbarparzelle ein Benutzungsrecht einräumen. Der Bebauungsplan setzt daher ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des betreffenden Flurstücks 500 (Flur 64, Gemarkung Süchteln) fest.

### **Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei der Planung wurde besonderes Augenmerk auf die Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen gelegt und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend berücksichtigt. Der vorhandene Baumbestand an den südwestlichen Rändern sowie die prägende Alleebeepflanzung sollen erhalten bleiben. Gleiches gilt für randlichen Strauch- und Heckenstrukturen des eingewachsenen Grundstücks. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei einem Abgang sind standortgerechte und zukunftsfähige Strukturen nachzupflanzen.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es erfolgen Festsetzungen zur Grünausstattung, die dazu beitragen, dass der heutige Charakter der Freifläche trotz ergänzender Bebauungen und Versiegelung ablesbar bleibt. Innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren privaten Grünflächen ist daher eine ein- bis zweischürige Wiese anzulegen; übrige Freiflächen, die nicht für Versiegelungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan verwendet werden, sind ebenfalls zu begrünen. Die Dachfläche des Garagenbaukörpers, der gemäß der Planung errichtet wird, ist mindestens extensiv zu begrünen, so dass hier, wenn auch nur in geringem Maße, eine Retention anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass negative Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser und das Klima in diesem räumlich eng begrenzten Bereich nicht erwartbar sind.

## **Festsetzungen nach Landesrecht**

### Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden wesentliche bauliche Gestaltungselemente herausgearbeitet und über den Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert fixiert.

Insofern erfolgen ergänzende gestalterische Festsetzungen lediglich zur Regelung von Einfriedungen und Müllbehälterstandorten, um optische Beeinträchtigungen für den Betrachter außerhalb des Plangebietes zu minimieren. Die Einfriedungsfestsetzungen stellen zu gleich sicher, dass eine gewünschte maßvolle öffentliche Sichtbarkeit und Wahrnehmung des Quartiers der Kleinhausgruppe erfolgen kann. So sind Einfriedungen entlang der Jakob-Engels-Straße nur bis 1,20 m Höhe zulässig; da sich hier die präsentable Haupteingangsseite der Siedlung befindet. Ohnehin ist dieser Bereich durch Bebauung und Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan offen gestaltet und bietet nur wenig Raum für ergänzende Einfriedungen. Für die übrigen Grenzen des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen zur Wahrung von Privatsphären bis zu 1,8 m zulässig. Um die privaten Gemeinschaftsfreiflächen südöstlich der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung optisch maßvoll abzuschirmen, sind hier Einfriedungen ebenfalls nur bis 1,20 m zulässig, um hier einen offenen Charakter zu wahren und die ohnehin schmale öffentlich nutzbare Wegeverbindung optisch nicht zu stark einzuschnüren. Übrige Randbereiche sind hinreichend über die Festsetzungen zum Pflanzerschutz (s. o.) reglementiert.

Die Einfriedungen sind grundsätzlich, wie im Bestand, als Laubholzhecken auszuführen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden (sich hinter der Heckenbepflanzung und von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite befinden). Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Ausnahmsweise ist eine Ausführung als Mauerwerk zulässig

Soweit Standorte für Abfallbehälter außerhalb des für die Müllsammlung vorgesehenen Gemeinschaftsschuppen hausnah errichtet werden, so sind diese im Sinne des Gesamtpflanzkonzeptes mit einem Sichtschutz einzufassen und zu begründen oder in Schränken unterzubringen. Damit ist sichergestellt, dass diese Anlagen nicht negativ optisch in Erscheinung treten.

## **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.

Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

## 5.1 Mensch

Es erfolgt keine Überplanung bestehender, in Nutzung befindlicher Lebens- und Arbeitsräume. Die Überplanung der Freifläche dient der Entwicklung von neuen Wohnstätten.

Immissionen durch Straßenverkehr sind durch die Grefrather Straße zwar gegeben. Aufgrund der Entfernung von rund 180 m Luftlinie sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten. Von den angrenzenden Straßen gehen keine erkennbaren Belastungen aus. Eine gutachterliche Betrachtung ist nicht erforderlich.

Weiterhin befinden sich östlich der Grefrather Straße gewerbliche Nutzungen. Diese liegen aber bereits in Nachbarschaft von schützenswerten Wohnnutzungen, die näher an den Betrieben liegen als das in Rede stehende Plangebiet. Daher sind Schallschutzanforderungen für die Wohnnutzungen im Plangebiet nicht abzuleiten.

Wesentliche Auswirkungen bei Starkregenereignissen ergeben sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht (vgl. Kap. 3.9). Die Starkregenvorsorge ist im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erkennbar.

## 5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Natur und Landschaft

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.

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 383 für den Gesamtbereich der Gartensiedlung die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, in dem die damalige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ Bestandteil der ökologischen Bilanzierung war, wird vorliegend eine abgleichende ökologische Bilanzierung vorgenommen. Dabei werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 383 mit dem Zustand gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 gegenübergestellt.

Dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Bebauungsplan Nr. 383 „Ritterstraße“. Viersen Süchteln, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, 19.04.2002) liegt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zugrunde.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 383 im Bereich der festgesetzten Grünfläche.

Festgesetzt waren 12 Bäume mit einer zukünftigen Krone im Durchmesser von 9 m = 63 m<sup>2</sup> je Baum sowie Extensivrasen und/oder Bodendecker, Wege- und Spielflächen. Diese Festsetzung ist heute als Ausgangszustand für die Ausgleichsberechnungen zu berücksichtigen. In der tabellarischen Auflistung des LBP wurden die Flächen mit einem Ausführungswert von 7.075 Biotopwertpunkten festgelegt.

#### Aktueller Bestand

Die öffentliche Grünfläche wurde als Spielplatz mit deutlich mehr Bäumen im Jahr 2011 angelegt, als in der Festsetzung vorgesehen waren. Zusätzlich zu einigen verteilten Einzelbäumen wurde entlang des Fußweges eine Weiden-Kopfbaumallee angelegt. Entlang der Ritterstraße/Josef-Deilmann-Straße wurde ebenfalls eine Reihe von Weiden-Kopfbäumen gepflanzt. Diese Kopfbäume sollen erhalten und gesichert werden. Im südwestlichen und südöstlichen Bereiche des Gebietes hat sich eine sehr gut entwickelte extensive ein- bis zweischürige Glatthaferwiese entwickelt, die ebenfalls im Bestand gesichert werden soll. Im Bereich der Kleinhausgruppe befinden sich mehrere Bäume, deren Bestand im Rahmen der Bauausführungen nicht in Gänze sichergestellt werden kann. Sie werden im Vorhaben- und Erschließungsplan symbolisch dargestellt, ohne dass sie als solche auch festgesetzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne dieser Bäume im Interesse der Eigentümer erhalten werden. In der Biotopwertung finden sie aber keine Berücksichtigung. Bei erforderlichem Abgang einzelner Bäume findet innerhalb des Plangebietes eine Ersatzpflanzung statt.

Da die verbleibenden Kopfweiden angesichts ihrer jetzt schon vorhandenen Größe in wenigen Jahren einen Kronendurchmesser von 8-9 m erreichen werden, würden sie in einer zeichnerischen Darstellung der festzusetzenden Flächen den überwiegenden Teil der Wiesenflächen als auch Teile der Wege, der Gärten und auch Teilflächen von Gebäuden so überlagern, dass man die dortigen Festsetzungen nicht mehr erkennen könnte. Daher werden sie in der Maßnahmenkarte nur symbolisch dargestellt und in

der Ausgleichsbewertung dann nur noch mit einer stark reduzierten Kronenfläche von 20 m<sup>2</sup> zusätzlich berücksichtigt.



Abb 13.: Maßnahmenkarte (Herwig Scholz Planungen, Schwalmtal)

<b>Bestand LBP Bebauungsplan Nr. 383 „Ritterstrasse“, Viersen-Süchteln</b>			
<b>Ausgangszustand öffentliche Grünfläche gemäß LBP aus 2003</b>			
	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Einzelflächenwert
12 Baumkronen D = 9 m (Festsetzung)	756	6	4536
Wegeflächen Spielbereiche	200	0,5	100
Extensivrasen, Bodendecker	813	3	2439
<b>gesamte Fläche</b>	<b>1769</b>		
<b>Gesamtflächenwert im Ausgangszustand</b>			<b>7.075</b>
<b>Zustand gemäß Ausführung im VEP</b>			
Gebäude	293	0	0
Terrassen	32	0	0
wassergebundene Wege und Stellflächen	181	1	181
Gärten incl. Versickerungsmulde	626	2	1252
ein- bis zweischürige Wiese	637	5	3185
<b>gesamte Fläche</b>	<b>1769</b>		
23 Kopfweiden a 20 m <sup>2</sup>	460	6	2760
<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>7.378</b>
<b>Gesamtbilanz</b>			<b>+ 303</b>

Abb.: 14 Eingriffsbilanzierung

Zusammenfassen ergibt sich ein Biotopwert-Überschuss von +303 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 11 „Kleinhausgruppe Gartensiedlung“ können somit mehr als ausgeglichen betrachtet werden.

Da im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die innerhalb der Grünfläche gepflanzten Gehölze und randlichen Eingrünungen konzeptionell berücksichtigt und weitgehend erhalten werden und sich eine positive Ausgleichsbilanz ergibt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

### 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 zunächst untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach BNatSchG erforderlich ist.

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Bundesbaugesetz BauGB für die „Kleinhausgruppe Gartensiedlung“ im bestehenden Bebauungsplan Nr. 383 „Ritterstraße“ der Stadt Viersen, Herwig Scholz Planungen, Schwalmtal), in dessen Rahmen auch eine Ortsbegehung mit einer Vor-Ort-Kontrolle am 23.06.2023 erfolgte. Im Ergebnis führt der Gutachter aus, dass weder eine Störung der lokalen Populationen (Erhaltungszustand) noch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. eine Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten planungsrelevanter Arten zu erwarten sei. Damit erübrigen sich artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen.

In den Bebauungsplan sind ergänzende allgemeine artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. Altstandorte eingetragenen Standorte. Sonstige Kenntnisse über Belastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Durch die Planung der Kleinhausgruppe erfolgt nur eine geringe zusätzliche Versiegelung; anfallendes Niederschlagswasser wird im Sinne der Grundwasseranreicherung vor Ort versickert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich nicht ableiten.

### **5.4 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden; das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Wasserschutz-zonen.

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 Niederschlagswasser oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Diese Maßgabe galt bereits für die Entwicklung der Gartensiedlung und wird gleichermaßen auch innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bereits im Bebauungsplan 383 war für die Gartensiedlung Viersen Süchteln auf Grundlage eines Bodengutachtens vorgegeben worden, das Niederschlagswasser über Mulden zu versickern und hierfür einen Austausch der für eine Versickerung ungeeigneten, oberen Bodenschichten einen Anschluss an tiefer liegende, gut versickerungsfähige Bodenschichten vorzunehmen.

Aufgrund der im Laufe der Jahre sich veränderbaren Grundwasserstände und Hinweise auf hohe Grundwasserstände wurde aktuell und konkret für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 eine neue Prüfung der Bodenverhältnisse mit Blick auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgenommen (Hydrogeologisches Gutachten über die Boden- und Wasserverhältnisse im Bereich des geplanten Bauvorhaben in Viersen-Süchteln, Jakob-Engels-Straße - Bereich derzeitiger "Spielplatz" der Gartensiedlung-, Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB, Krefeld, 23.05.2024). Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Das Gelände weist nach der Grobeinmessung des Bohrpunktes und dem vorliegenden Lageplan mit einzelnen Höhenkoten ein recht einheitliches Niveau von ca. 40,35 mNHN / 40,50 mNHN aus.

Der Grundwasserspiegel wurde bei der am 08.05.2024 ausgeführten Bohrung bis zur Bohrendtiefe von 5,00 m unter Gelände nicht angetroffen. Er liegt somit zur Zeit unterhalb von 35,45 mNHN.

Auch die von dem Büro im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 383 am 15.04.2002 bis in ein Niveau von maximal ca. 35,60 mNHN niedergebrachten Bohrungen erreichten nicht den Grundwasserspiegel.

Die Grundwassergleichenkarte von April 1988 - einem Zeitraum mit allgemein hohen Grundwasserständen im dortigen Gebiet - weist einen Stand von ca. 40 mNHN aus, was dann einem Grundwasserflurabstand von lediglich ca. 0,35 m / 0,50 m entsprechen würde. Dies entspricht jedoch auf Basis aktueller Bodenuntersuchung nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Der Gutachter weist unter Bezugnahme auf weitere zurückliegende Messergebnisse in der Umgebung darauf hin, dass somit eine genaue Angabe des Grundwasserhöchststandes nicht möglich sei. Nach dem Befund der aktuellen Bohrung und den im Jahr 2002 ausgeführten Bohrungen sowie den Daten der in der Umgebung vorhandenen Grundwassermessstellen sei jedoch bei der bauseits vorgesehenen Muldenversickerung der behördlich geforderte Mindestflurabstand von > 2 m und auch der Mindestsohlabstand von > 1 m in jedem Fall gewährleistet.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Versickerung in Form einer Muldenversickerung aufgenommen.

Nähere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Das im Bereich der Kleinhausgruppe anfallende Niederschlagswasser soll für gärtnerische Zwecke aufgefangen und genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird vor Ort auf dem Grundstück versickert.

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Bzgl. Hochwasser- und Starkregengefahren wird auf das Kap. 3.9 verwiesen.

## **5.5 Klima/Luft**

Das Mikroklima im Plangebiet wird derzeit durch seine parkartige Ausprägung und die angrenzende, stark durchgrünte Gartensiedlung bestimmt. Im weiteren Umfeld

wirken die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Abstand ab ca. 100 m im Südwesten und Norden prägend für das örtliche Klima. Auf das Kap. 3.10 wird verwiesen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Inanspruchnahme von Freiflächen für eine Bebauung und Versiegelungen sowie der Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in das Konzept, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### 5.6 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Der Planungsbereich selbst war bis ca. 2003 landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Anschließend erfolgte erstmalig die Umnutzung in eine Grünfläche gemäß B-Plan 383.

Kultur- und Sachgüter sowie Denkmäler sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Auftreten archäologischer Befunde aufgenommen.

Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

## 6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in ca. m <sup>2</sup>	Ca. Flächenanteil im Plangebiet
Allgemeine Wohngebiete	1.040 m <sup>2</sup>	59 %
Private Grünflächen	720 m <sup>2</sup>	41 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.760 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 7. Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NRW unverändert zu erhalten.

### 2. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone abzuleiten (Muldenversickerung). Unter Berücksichtigung bodengutachterlicher Erkenntnisse ist im Zuge der Erstellung der Versickerungsmulden im Plangebiet ggf. ein Austausch der oberen wasserundurchlässigen Bodenschichten zum hydraulischen Anschluss an die tieferen wasserundurchlässigen Bodenschichten erforderlich. Dies ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Funktionsfähigkeit der Muldenversickerung ist nachzuweisen.

### 3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Die Informationen der Bezirksregierung Düsseldorf: "Merkblatt für Baugrundeingriffe" sowie "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen" sind bei der Durchführung der Erdarbeiten zu beachten.

### 4. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Grundsätzlich sind erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutschutzzeit, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Gleiches gilt auch für das Entfernen von Gebüsch (z. B. Brombeeren), Klettersträuchern (z. B. Efeu) und Schnittguthaufen/Totholzstapel. Zum Schutz von Fledermäusen sollten Rodungsarbeiten zudem bevorzugt auf den Oktober gelegt werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind Glasfronten entsprechend zu gestalten. Das heißt durch Anbringen speziell geprüfter Muster oder bei Neubauten durch Vermeidung von großen, zusammenhängenden Glasfronten (insbesondere über Eck).
- Auf nächtliche Baustellen, insbesondere innerhalb der Brutschutzzeit, welche vom 01.03. bis zum 30.09. andauert, ist zu verzichten. Andernfalls sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (bis 3000 Kelvin) mit größtmöglicher Abschirmung und horizontaler Ausrichtung zum Einsatz kommen.
- Die Beleuchtung innerhalb der Kleinhausgruppe (z. B. Wege- und Parkplatzbeleuchtungen etc.) sollte ausschließlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe (bis 3000 Kelvin) erfolgen. Auf eine größtmögliche Abschirmung und möglichst horizontale Ausrichtung ist zu achten und das Anstrahlen von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.
- Bei der Planung der Kleinhausgruppe und des Gemeinschaftshauses sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in den Außenwänden / der Außenhülle zu integrieren, Berücksichtigung finden.

### 5. Seismologie

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

### 6. Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzbestände sind mit der Stadt Viersen abzustimmen.

## 7. Starkregengefahren

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

## 8. DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23–29, eingesehen werden.

# 8. Kosten/ Finanzwirksamkeit

Durch die Begleitung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen der Stadt Viersen keine Kosten. Eine Kostenübernahme für die Erarbeitung des Rechtsplanes und gegebenenfalls erforderliche Fachgutachten und -planungen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der WohnWerkStadt GmbH als Vorhabenträger / Projektentwickler geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Stadt Viersen.

# 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bislang folgende Gutachten erstellt (Stand Entwurf):

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Bundesbaugesetz BauGB für die „Kleinhausgruppe Gartensiedlung“ im bestehenden Bebauungsplan Nr. 383 „Ritterstraße“ der Stadt Viersen, Herwig Scholz Planungen, Schwalmthal
- Hydrogeologisches Gutachten über die Boden- und Wasserverhältnisse im Bereich des geplante Bauvorhaben in Viersen-Süchteln, Jakob-Engels-Straße - Bereich derzeitiger "Spieplatz" der Gartensiedlung-, Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB, Krefeld, 23.05.2024

Viersen, den .....

In Vertretung

FRITZSCHE

Technische Beigeordnete