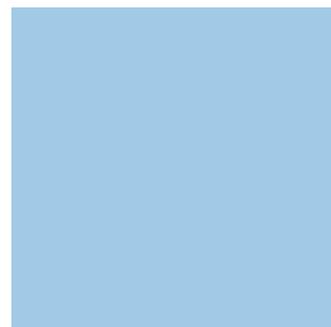




Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Viersen
Anlage 1 zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept –
Exposees der Untersuchungsräume

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
M. Sc. Elke van der Kind
Cand. M. Sc. Jens Lehnen

Köln, Mai 2023



Quelle Titelbilder:
Land NRW (2020) dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Geschäftsführende
Gesellschafter:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Allgemeines	5
1.2	Erläuterungen zu verschiedenen Kriterien	5
2	Übersichtskarte	7
3	Exposees der Untersuchungsräume	9
3.1	Bonesend	9
3.2	Nettetalter Straße	15
3.3	Dülken-Nord	19
3.4	Albertstraße	25
3.5	Dülken-Nordost	30
3.6	Bruchweg	36
3.7	Amerner Weg/Schwarzkopf-Henkel	40
3.8	Mackenstein	44
3.9	Baackes+Heimes	51
3.10	Ransberg	56
3.11	Grefrather Straße – SAB Bröckskes	61
3.12	Feldstraße	66
3.13	Anne-Frank-Straße	72
3.14	Holtweg	76
3.15	Kränkelsweg	80
3.16	Sittarder Straße	85
3.17	Kanalstraße	91
3.18	Elkanweg	97
3.19	Dinsing-Gelände/Rahser Feld	103
3.20	Viktoriastraße	109
3.21	Viersen-Süd/Lichtenberg	114
3.22	Viersen-Süd	120
3.23	Hosterfeld	126
3.24	Heimer	132
3.25	Viersen-Süd/Greefsallee	136

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Exposees zu den Untersuchungsräumen für Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Viersen stellen die Eigenschaften dieser Räume in einer Übersicht dar. Dabei werden die Untersuchungsräume nur in Kürze und ohne detaillierte Untersuchung vorgestellt. Dazu gehören neben einer Zusammenfassung der Gebietscharakteristik auch städtebauliche Eigenschaften sowie das Planungsrecht. Der Bestand und die Flächenpotenziale innerhalb der Untersuchungsräume werden kartografisch dargestellt. Eine kurze stichwortartige Beschreibung der Flächenpotenziale ist ebenso Teil der Exposees wie eine Kurzeinschätzung möglicher Umweltrestriktionen. Diese sind kartografisch dargestellt und ersetzen keinesfalls eine detaillierte Umweltprüfung. Vielmehr soll nur ein Überblick zu möglichen Problemen geschaffen werden.

Abschließend werden die Eigenschaften der jeweiligen Untersuchungsräume kurz textlich zusammengefasst. In diesem Zug werden Handlungsempfehlungen zu den jeweiligen Problemen ausgesprochen.

1.2 Erläuterungen zu verschiedenen Kriterien

Einige Punkte in den Exposees der Untersuchungsräume bedürfen aufgrund ihrer stichwortartigen Bewertung einer kurzen Erläuterung. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

Profil und Industrieflächenpotenziale

Im Profil werden die verschiedenen Bereiche der jeweiligen Untersuchungsräume hinsichtlich der in der Bauleitplanung ausgewiesenen Gebietskategorien (z. B. Gewerbegebiet), der Bodenrichtwerten sowie der möglichen industriellen Nutzbarkeit beleuchtet. Dabei ist anzumerken, dass sich die Eignung für eine industrielle Nutzung rein auf rechnerische Parameter bezieht. Maßgebend dabei sind die Abstände zu bestehenden Wohnnutzungen. Die rechnerische Eignung für die industrielle Nutzbarkeit bedeutet dabei nicht, dass die Bereiche tatsächlich industriell nutzbar sind. Eine Vielzahl weiterer Faktoren fließt in eine mögliche Nutzbarkeit mit ein. Dazu gehört unter anderem auch die Anbindung oder die Lage in Wasserschutzgebieten. Die Aussage

gibt also zunächst nur die theoretische Möglichkeit dazu an. Die tatsächliche industrielle Nutzbarkeit muss individuell geprüft werden.

Planungsrecht/Bebauungspläne

Die in den Untersuchungsräumen liegenden Bebauungspläne beinhalten verschiedene textliche Festsetzungen, die Einfluss auf die Zulässigkeiten von Gewerbe- und Industriebetrieben haben. Nur solche Inhalte werden dabei in die jeweiligen Tabellen aufgenommen. Festsetzungen zu anderen Bereichen, z. B. Wohnnutzungen, die sich nicht auf Gewerbe- (GE) oder Industriegebiete (GI) beziehen, werden demnach nicht aufgeführt. Dennoch stellt die Auflistung der für das Konzept relevanten Festsetzungen keine abschließende Prüfung der Bebauungspläne dar. Bei Neuaufstellungen bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Inhalte entsprechend einzeln zu prüfen.

Städtebauliche Qualität

Die städtebauliche Qualität wird in den Ausprägungen „gering“, „mittel“ und „hoch“ angegeben. Dabei werden verschiedene Kriterien einbezogen:

- äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/ Grundstücke
- Funktionalität (für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen)
- Aufenthaltscharakter
- Grünelemente (z. B. Baumpflanzungen)
- Ordnungsstrukturen (Orientierung/ Nutzungsmischung)

Sind die Kriterien weitestgehend erfüllt bzw. positiv zu bewerten, wird die städtebauliche Qualität als hoch eingeschätzt. Entsprechend wird bei vielen Mängeln bzw. beim Nichterfüllen der Kriterien eine geringe städtebauliche Qualität festgehalten. Es ist zu beachten, dass die Einschätzung der städtebaulichen Qualität nur grob durchgeführt wurde. Es wurden im Zuge dieser Bewertung keine einzelnen Grundstücke bzw. Gebäude detailliert bewertet, sondern vielmehr der erste Eindruck der Untersuchungsräume im Ganzen in die Bewertung genommen.

Restriktionen Natur und Denkmal

Die durch das Land Nordrhein-Westfalen als Geodaten zur Verfügung gestellten Umweltrestriktionen werden in einer Karte übersichtlich dargestellt. Die Kartendarstellung soll dabei nur einen Überblick über mögliche Probleme oder Einschränkungen geben. Durch diese Übersicht wird keine detaillierte Umweltprüfung ersetzt. Eine rechtliche Einschätzung zu Einschränkungen der Gewerbeflächen wird nicht vorgenommen, da dies nicht dem Rahmen einer übersichtlichen Exposee-Darstellung entspricht.

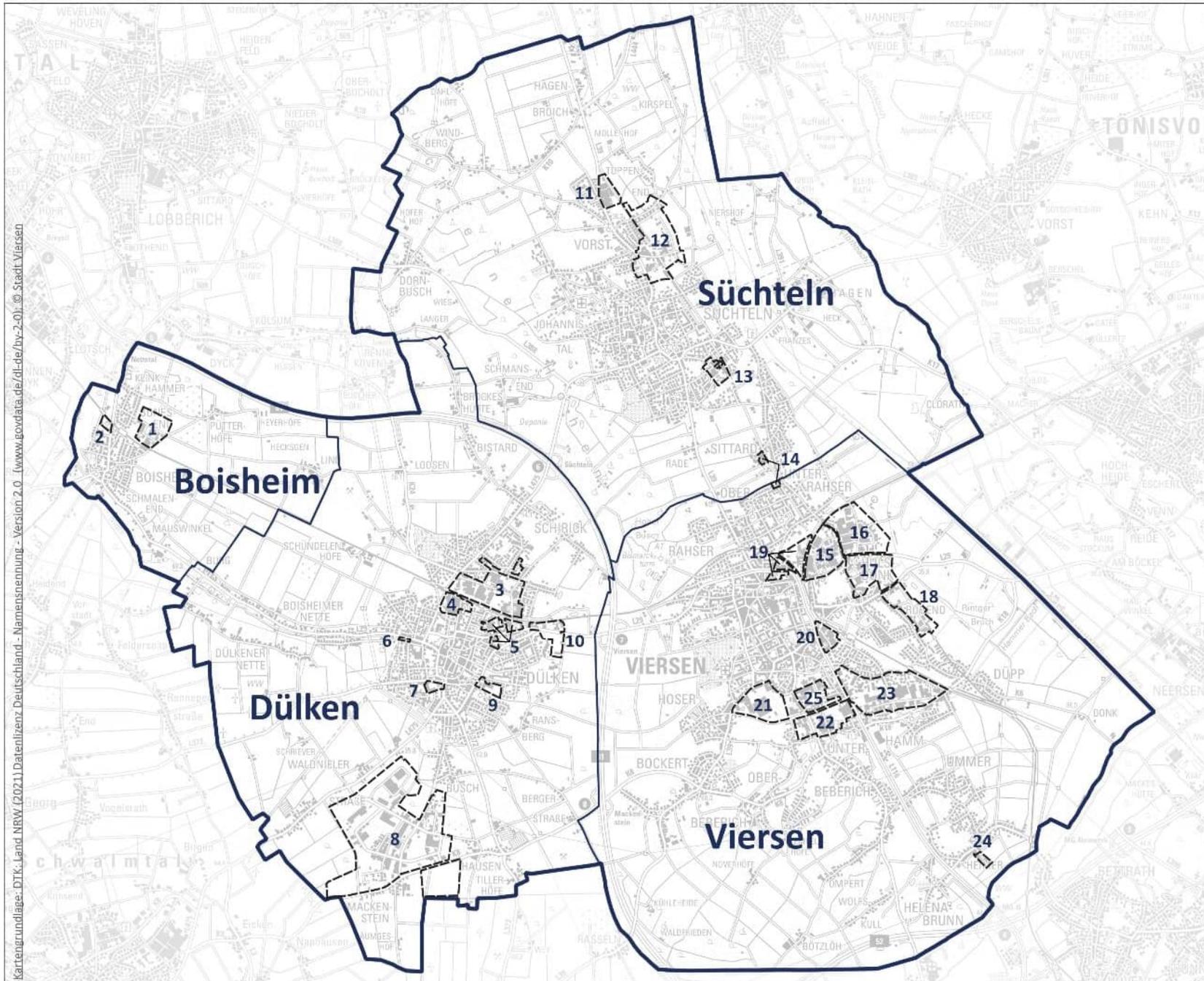
Auswirkungen durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet

Die Lage in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) schließt eine Bebauung und Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiets nicht kategorisch aus. Es ist jedoch mit Einschränkungen der Betriebsarten und der verarbeiteten Stoffe zu rechnen. Neben allgemeinen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind in Wasserschutzgebieten jeweils eigene Verordnungen vorhanden, die für die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entwickelt wurden. Diese Verordnungen sind neben dem allgemeinen Grundwasserschutz bei einer Entwicklung als Gewerbe- oder Industriegebiet zwingend zu beachten. Sie wurden für das vorliegende Gutachten nicht näher betrachtet, sodass diese bei einer Entwicklungsabsicht einzeln zu prüfen sind.

Versorgungsstruktur

In der Gesamteinschätzung wird u. a. auch auf die vorhandene Versorgungsstruktur durch Lebensmittel eingegangen. Hiermit soll ein Überblick geschaffen werden, ob für die Beschäftigten in näherer Umgebung eine Möglichkeit vorliegt, sich mit Lebensmitteln, beispielsweise in Pausenzeiten, zu versorgen. Wenn keine solche Versorgungsstruktur vorliegt, ist es für die ansässigen Unternehmen ggf. von Vorteil, eine Versorgung der Beschäftigten sicherstellen, um die Attraktivität des Arbeitsplatzes zu erhöhen. Dies könnte in größeren Gewerbe- und Industriegebieten z. B. durch gemeinsame Kantinen geschehen. Der Hinweis auf eine fehlende Versorgungsstruktur bedeutet jedoch keinesfalls, dass sich Lebensmittel-Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln sollen.

Darüber hinaus ist die Versorgung durch soziale Einrichtungen, wie beispielsweise Kindertagesstätten, zu prüfen. Auch hier kann die Attraktivität als Arbeitsstätte insbesondere für Eltern erhöht werden, wenn eine betriebliche oder öffentliche Kindertagesstätte in der Nähe liegt. Eine Prüfung solcher Einrichtungen wurde nicht durchgeführt, da dies nicht im Rahmen einer übersichtlichen Bestandsaufnahme gelegen hätte. Gleichwohl wird die Ansiedlung solcher Einrichtungen im Gesamtgutachten behandelt.



-  Untersuchungsräume
-  Stadtteilgrenzen
-  Stadtgrenze

- 1 Bonesend
- 2 Nettetaler Straße
- 3 Dülken-Nord
- 4 Albertstraße
- 5 Dülken-Nordost
- 6 Bruchweg
- 7 Amerner Weg/Schwarzkopf-Henkel
- 8 Mackenstein
- 9 Baackes+Heimes
- 10 Ransberg
- 11 Grefrather Straße/SAB Bröckskes
- 12 Feldstraße
- 13 Anne-Frank-Straße
- 14 Holtweg
- 15 Kränkelsweg
- 16 Sittarder Straße
- 17 Kanalstraße
- 18 Elkanweg
- 19 Dinsing-Gelände/Rahser Feld
- 20 Viktoriastraße
- 21 Viersen-Süd/Lichtenberg
- 22 Viersen-Süd
- 23 Hosterfeld
- 24 Heimer
- 25 Viersen-Süd/Greefsallee

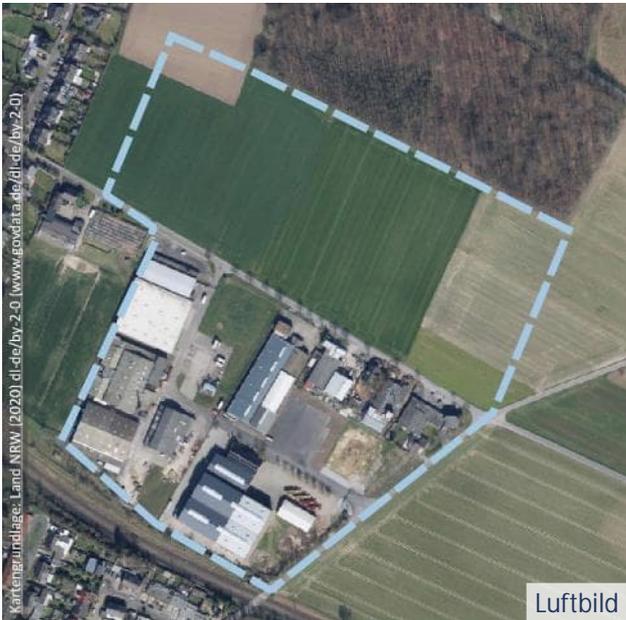
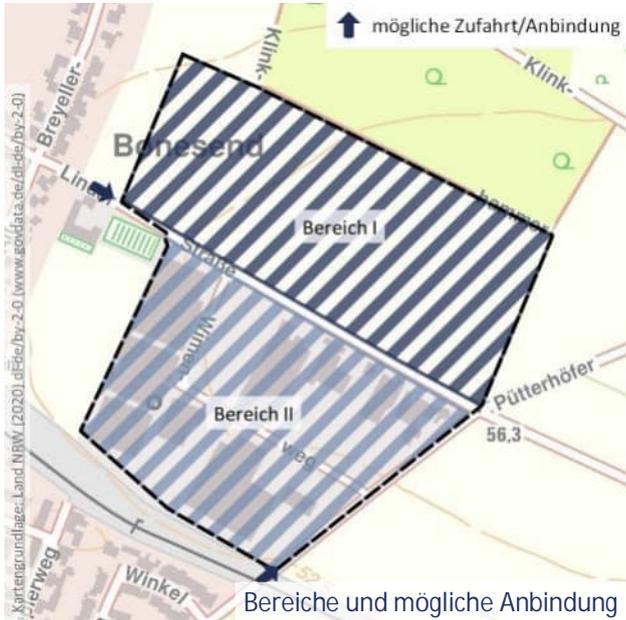


Übersichtskarte
Untersuchungsräume

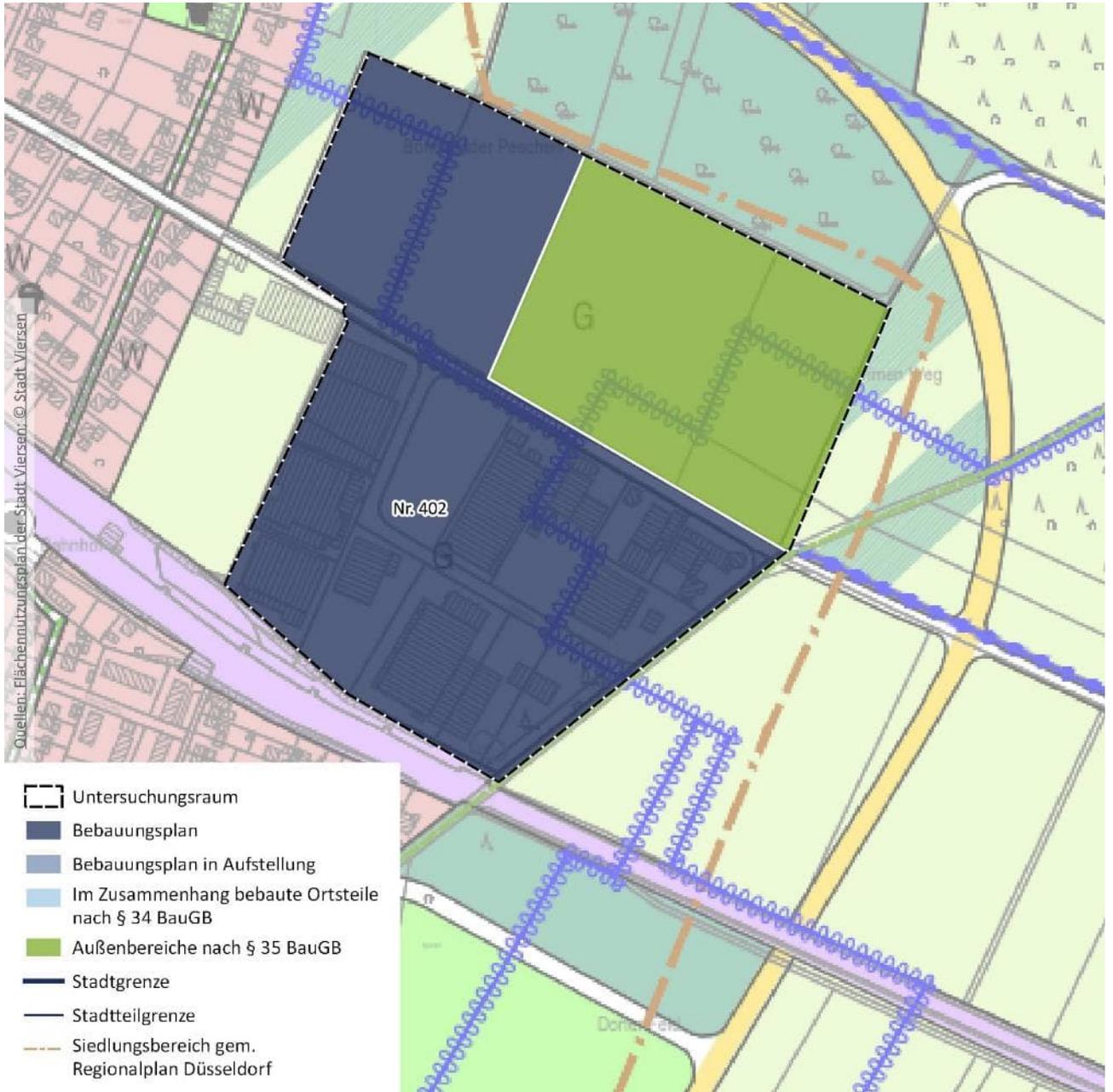


3 Exposees der Untersuchungsräume

3.1 Bonesend

1 Bonesend		Boisheim
<u>Gebietscharakterisierung</u>		
Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: ROPA Fahrzeug- und Maschinenbau Bereich I: Freiraum, teilweise Reservefläche für kleinere Betriebe (aktuell Landwirtschaft) Bereich II: kleinere und mittlere Betriebe unterschiedlicher Branchen	
Lage und Anbindung	nördlich des Bahnhofs Boisheim, am Wimenweg gelegen Anbindung an die AS Nettetal der A 61 (ca. 1,1 km)	
Größe	Gesamtgröße: ca. 13,5 ha Tatsächliche Reserven: ca. 2,9 ha Betriebsgebundene Reserven: ca. 0,7 ha Brachflächen: ca. 0,3 ha	
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Gewerbegebiet, ca. 2,2 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 9 €/m ² Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 40 €/m ²	
		

Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 402			
Gebietskategorien: GE, Landwirtschaft	Betriebswohnungen		Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen
BauNVO: 1962			
Rechtskraft: 1969			



Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering bis mittel mittel mittel mittel mittel mittel
Restriktionen	Anbindung führt durch bereits belastete und sensible Wohngebiete	
Einschätzung der Adresse	aus regionaler Sicht aufgrund der dezentralen Lage weniger bedeutend	

Bestand und Flächenpotenziale

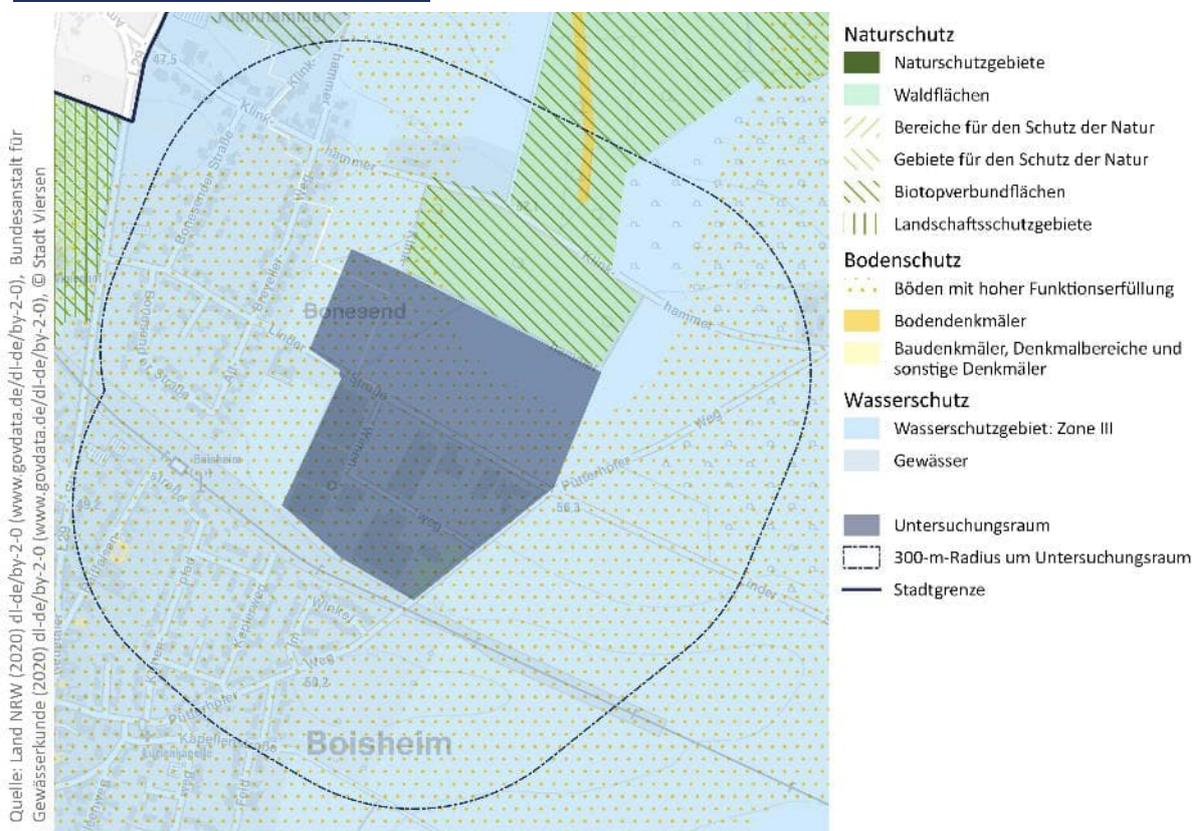


Bonesend:	2,9 ha	mittelfristig verfügbar	aktuell Landwirtschaft
Wimenweg:	0,7 ha	Betriebserweiterung	aktuell überwiegend ungenutzte Brache
Brachfläche Bonesend:	0,3 ha	langfristig verfügbar	aktuell ungenutzte Brache

Tatsächliche Reserveflächen ca. 2,9 ha insgesamt, davon ca. 2,9 ha mittelfristig verfügbar



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Das Gewerbegebiet Bonesend verfügt aktuell über zwei Potenzialbereiche (alle in diesem Exposee genannten Potenzialbereiche werden in Steckbriefen (siehe Anlage 2) detailliert bewertet). Die Reservefläche im Norden des Gebiets ist für kleinere bis mittlere Betriebe, vorwiegend aus dem Bereich Handwerk, geeignet. Gleiches gilt für die Brachfläche an der Ecke Linder Straße Wimenweg. Für die Reservefläche liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Darüber hinaus verfügt die Firma ROPA über eine Reservefläche zur Betriebserweiterung an der Ecke Wimenweg/Pütterhofer Weg.

Anbindung und Versorgung

Obwohl eine übergeordnete Anbindung über die L29 und der A61 besteht ist die Anbindung über die Linder Straße problematisch. Beschwerden über die Verkehrsbelastung durch LKW aus der Nachbarschaft treten regelmäßig auf. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 402 ist eine verkehrliche Erschließung von der Linder Straße Richtung Norden zur Straße Klinkhammer vorgesehen. Auch bei einer Umsetzung dieses Plans, würde die Anbindung durch ein Wohngebiet führen. Obwohl der Bahnhof Boisheim in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes liegt, ist eine direkte fußläufige Anbindung aufgrund der fehlenden Wegebeziehungen nicht gegeben. Eine Buslinie fährt nicht durch das Gebiet, eine Busanbindung liegt aber in fußläufiger Erreichbarkeit (unter 500 Meter). Zudem ist die Versorgungsstruktur mit Lebensmitteln in der näheren Umgebung, mit Ausnahme des „Dorv-Ladens“ sehr gering.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Städtebaulich liegen keine nennenswerten Defizite vor, die Funktionalität des Gebietes scheint in Ordnung. Durch die geringe Größe und Spezifizierung liegt keine besondere Adresse vor. Gleichwohl ist die Firma ROPA weithin für ihre landwirtschaftlichen Maschinen bekannt.

Mögliche Restriktionen

Durch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA (zum kleinen Teil auch Zone IIIB) ist die Nutzung der gewerblichen Fläche eingeschränkt. Außerdem führt die verkehrliche Anbindung durch sensibles Wohngebiet, wodurch es zu Verkehrs- oder Lärmbelastungen kommt.

Handlungsempfehlungen

Die verbliebenen Potenzialflächen sollten einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei muss insbesondere auf eine Verträglichkeit mit dem naheliegenden Wohngebiet an der Linder Straße geachtet werden. Darüber hinaus wird die generelle Verbesserung der Versorgungsstruktur mit Lebensmitteln (Nahversorger) in Boisheim empfohlen. Die ÖPNV-Anbindung ist durch den Bahnhof für das verhältnismäßig kleine Gewerbegebiet recht gut. Eine Verbesserung der Wegeverbindung ist wünschenswert und sollte geprüft werden. In der Bauleitplanung sollten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Rahmengebende Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz sollten getroffen werden. Auf Ebene des Regionalplans sollte darauf hingewirkt werden, dass der Teilbereich I (wieder) im Regionalplan als ASB bzw. ASB-GE dargestellt wird.



3.2 Nettetaler Straße

2 Nettetaler Straße

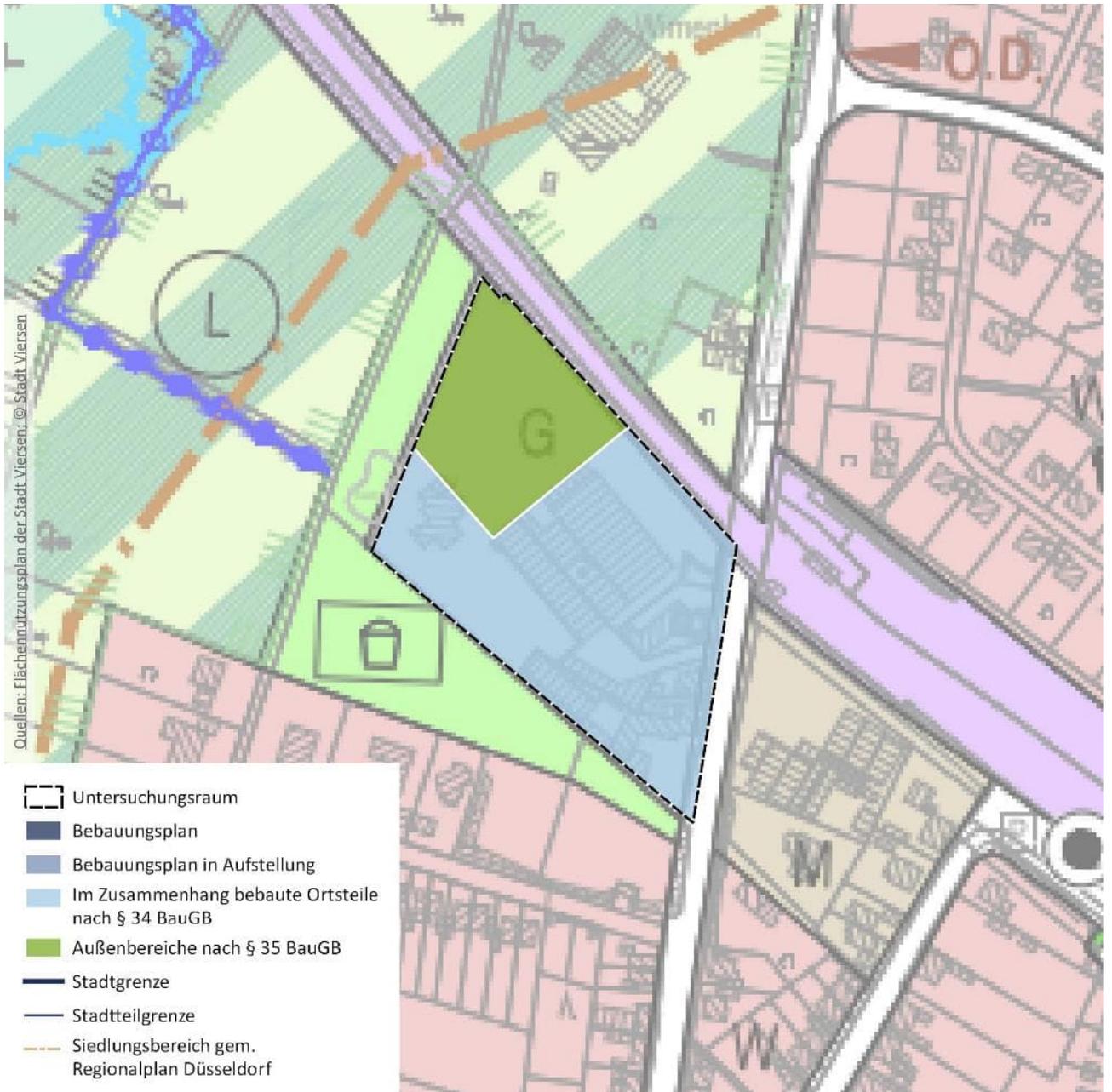
Boisheim

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: SSK Küchen- und Gasgeräte Der Untersuchungsraum besteht aus zwei Betrieben (s.o.), rückseitig befinden sich Gärten.
Lage und Anbindung	westlich des Bahnhofs Boisheim und der L 29, südlich der Bahnstrecke Boisheim-Breyell gelegen Anbindung an die AS Nettetal der A 61 (ca. 1 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 1,7 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 40 €/m ²



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



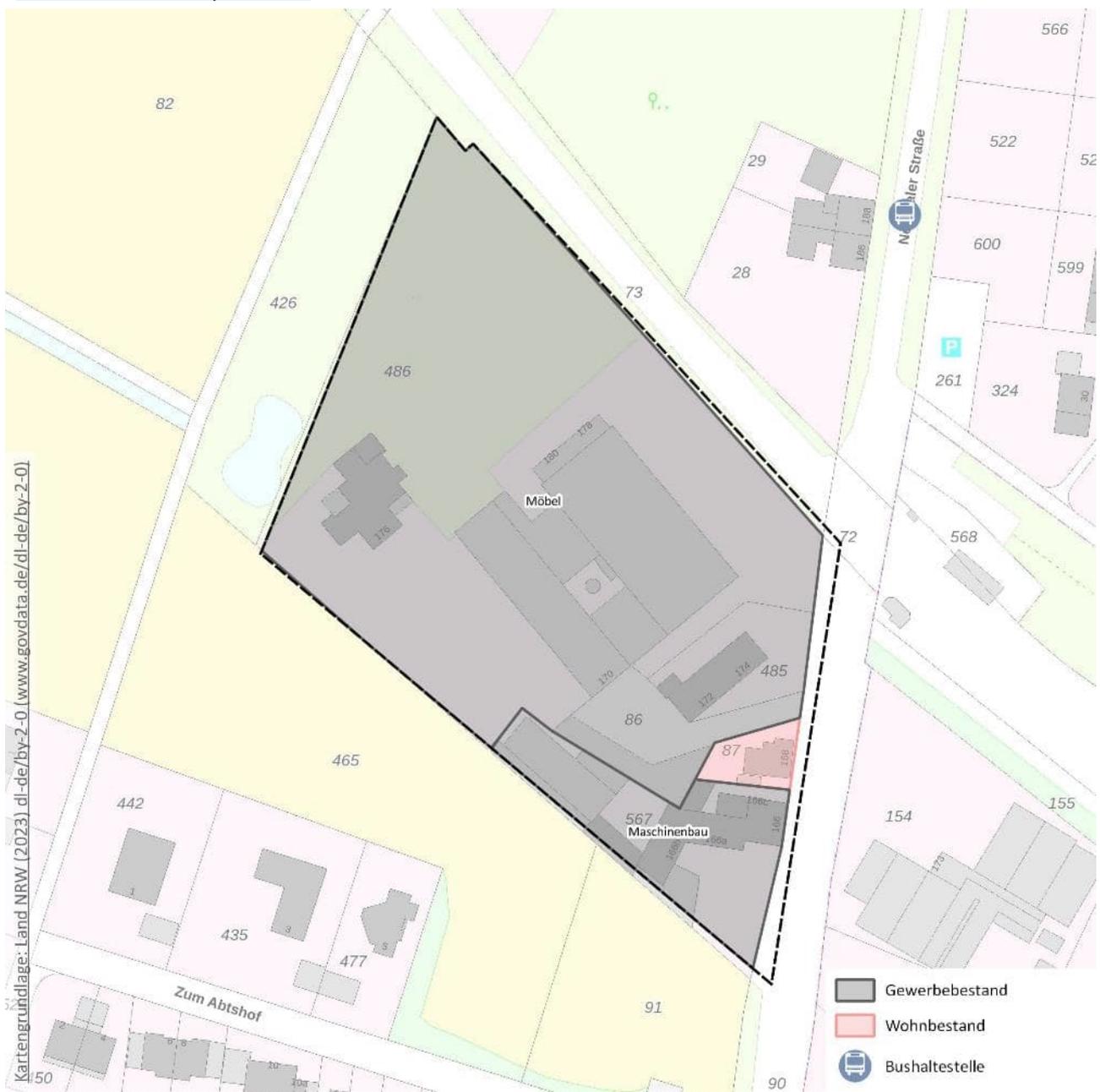
Planungsrecht/Bebauungspläne

kein Bebauungsplan vorhanden; Planungsrecht nach § 34 BauGB sowie Außenbereich nach § 35 BauGB; in Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt



Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering mittel gering gering gering gering
Restriktionen	äußeres Erscheinungsbild; Erschließung ausschließlich über Nettetaler Straße	
Einschätzung der Adresse	aufgrund der Größe weniger bedeutend	

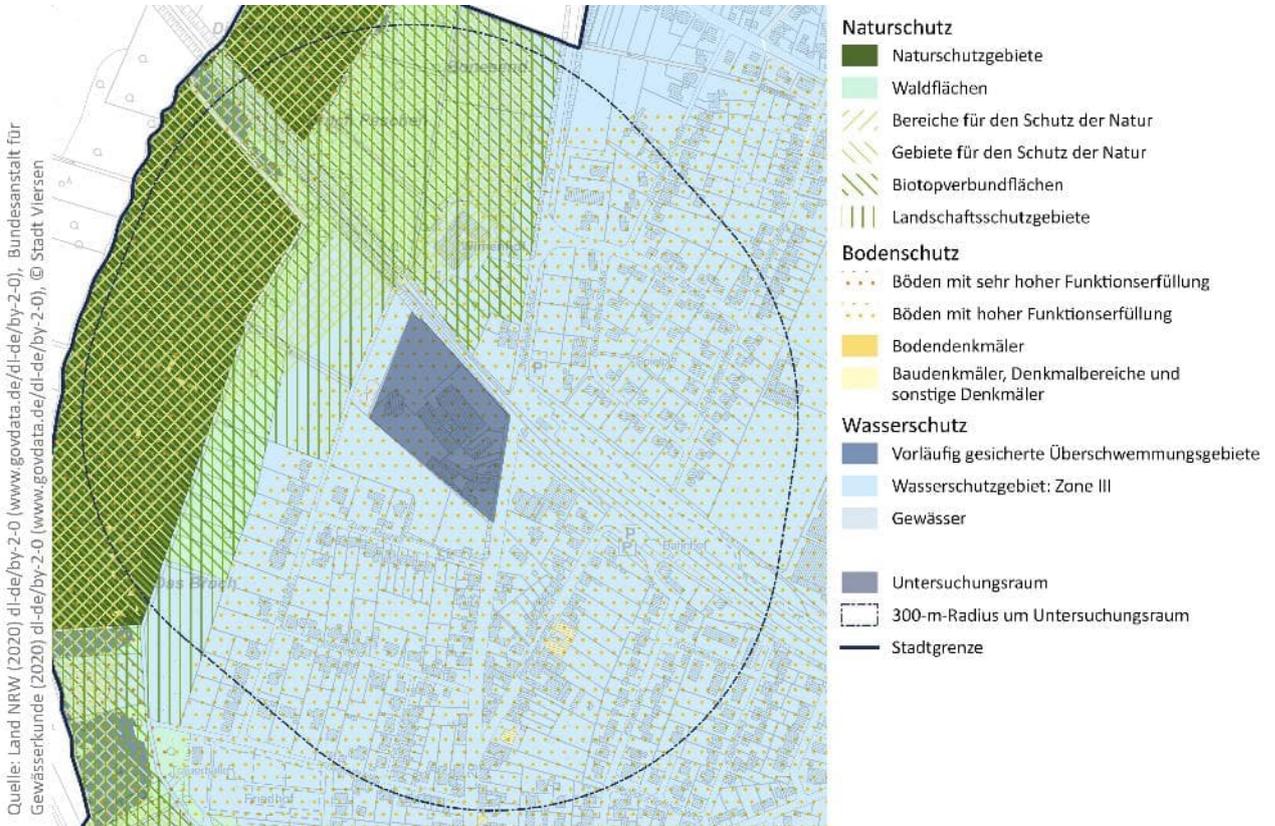
Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Die gewerbliche Fläche an der Nettetalter Straße weist keine weiteren Potenziale für Neuansiedlungen auf. Die im Untersuchungsraum nordwestlich gelegene Grünfläche ist bereits Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB und somit nicht bebaubar. Ein Bebauungsplan für das Gebiet liegt nicht vor.

Anbindung und Versorgung

Die Funktionalität ist durch die direkte Lage an der L 29 / A61 gegeben. Zudem sorgt die Nähe zum Bahnhof Boisheim und der Bushaltestelle für eine gute Anbindung an den ÖPNV. Zudem ist die Versorgungsstruktur mit Lebensmitteln in der näheren Umgebung, mit Ausnahme des Dorv-Ladens sehr gering.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Durch die geringe Größe ist keine besondere Adresse des Gewerbegebiets vorhanden. Städtebaulich ist das Gebiet eher funktional geprägt.

Mögliche Restriktionen

Aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA ist die Nutzung der gewerblichen Fläche eingeschränkt.

Handlungsempfehlungen

Aus planungsrechtlicher Sicht sollte die Gewerbefläche zum Erhalt gesichert werden. Die Auslastung der Grundstücke könnte durch Nachverdichtung verbessert werden, dies dürfte allerdings nur für die bereits ansässigen Unternehmen eine Rolle spielen.



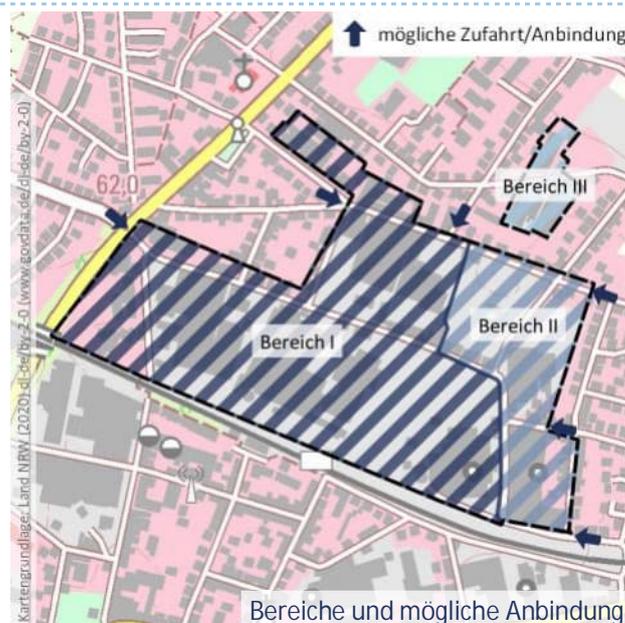
3.3 Dülken-Nord

3 Dülken-Nord

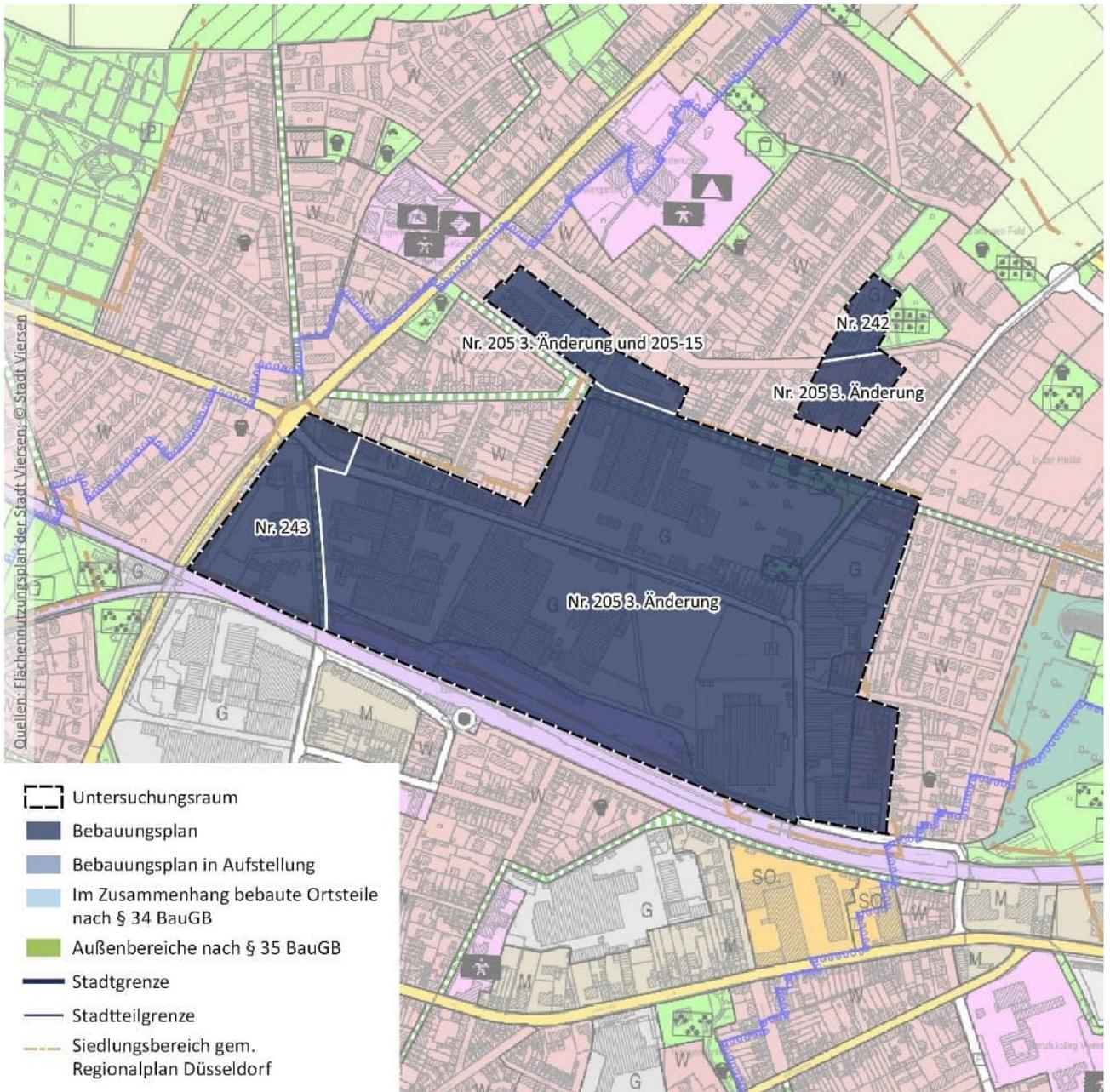
Dülken

Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Otto Fuchs Dülken, KraussMaffei, Recytex, Finanzamt Viersen</p> <p>Bereich I: überwiegend größere Betriebe der Metallverarbeitung, auch Prägung durch Dienstleistungen der Finanz- und Gesundheitsbranche</p> <p>Bereich II: durchmisches Gewerbe, teilweise Wohnnutzung, Gewerbepark überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben prägend</p> <p>Bereich III: durchmisches Gewerbe, teilweise Wohnnutzung</p>
Lage und Anbindung	<p>nördlich des Bahnhofs Dülken und östlich der L 475 gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen (ca. 1,2 km) sowie Süchteln der A 61 (ca. 1,5 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 34 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbe-/Industriegebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p> <p>Bereich II: Industriegebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 65 €/m² im Gewerbebereich (205 €/m² im Wohnbereich)</p> <p>Bereich III: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p>



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung
Gebietskategorien: GI, MI,
WA,

GE/GI: freistehende,
oberirdische Lagertanks

Bahnanlagen

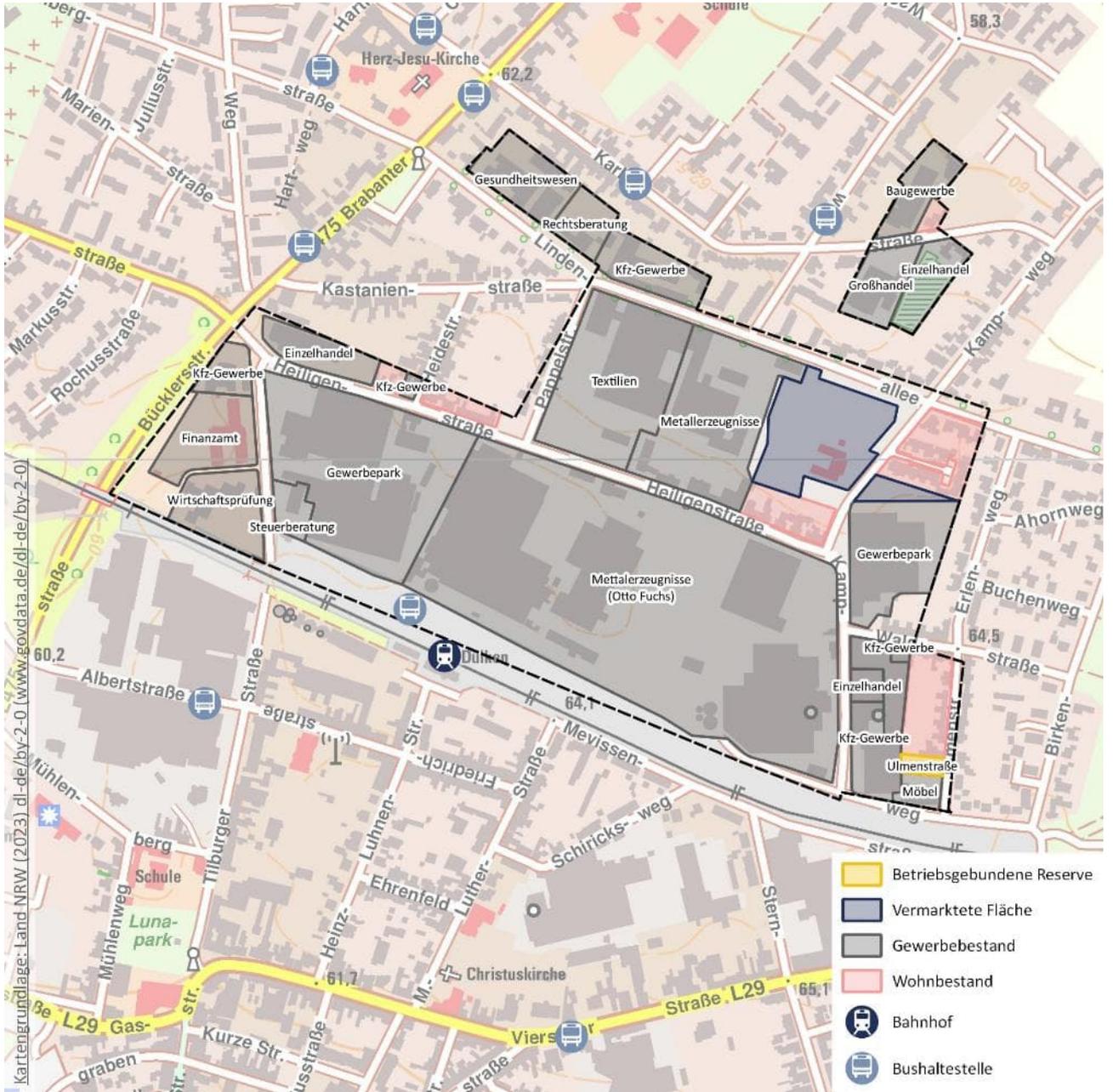
BauNVO: 1962
Rechtskraft: 1967

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 242 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1968 Rechtskraft: 1973			störende Betriebe und Betriebsteile
BP Nr. 243 Gebietskategorien: GE, MI BauNVO: 1968 Rechtskraft: 1976		Stellplätze/Garagen nur in überbaubaren Flächen bzw. vorgesehenen Flä- chen	
Städtebauliche Qualität		äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering bis mittel mittel gering mittel bis hoch mittel mittel
Restriktionen		von Wohngebieten umgeben, dadurch Lärmimmissionen in der Nachbarschaft	
Einschätzung der Adresse		bedeutend („Hidden Champion“/insbesondere bedeutend für Metallverarbei- tung und Finanzdienstleistungen)	

Bestand und Flächenpotenziale



Ulmenstraße: 0,1 ha Betriebserweiterung

Brachfläche (zum Teil Lagerplatz bzw. Parkplatz)
(wird aufgrund der geringen Größe nicht bilanziert)

Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Das Gebiet verfügt nur über wenige betriebsgebundene Reserveflächen. Wachstumsmöglichkeiten liegen demnach nur auf den bestehenden Firmengeländen selbst. Da das Gebiet komplett durch bebaute Flächen umgeben ist, können hier auch keine Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Anbindung und Versorgung

Die zentrale Lage in direkter Nähe zum Bahnhof Dülken sorgt für eine gute ÖPNV-Anbindung, wobei die Busanbindung verbesserungswürdig erscheint. Die Anbindung für den Schwerlastverkehr sowie Kfz führt über die L 475 und die L29. Eine Nahversorgungsstruktur mit Lebensmitteln ist innerhalb des Gewerbegebiets gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gewerbegebiet Dülken-Nord weist mit der Firma Otto Fuchs Dülken ein weithin bekanntes Unternehmen auf. Dadurch bildet das Gewerbegebiet eine gewisse Adresse für metallverarbeitende Unternehmen und deren Abnehmer:innen. Die städtebauliche Qualität liegt im mittleren Bereich. Der Bestand ist überwiegend älter als 40 Jahre und zum Teil in einem vernachlässigten, baulichen Zustand. Die zahlreichen Bäume entlang der Heiligenstraße und der Lindenallee mindern Immissionen und wirken sich positiv auf die städtebauliche Qualität aus. In die gewerblichen Flächen sind zum Teil Wohnnutzungen eingestreut.

Mögliche Restriktionen

Das Gebiet wird durch die angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt.

Handlungsempfehlungen

Die Wohnbebauung am Kampweg im Nordosten des Untersuchungsraums ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche bzw. als GI-Fläche ausgewiesen. Hier besteht ein stadtstrukturelles Problem. Es ist, nicht nur in diesem Gebiet, zu vermeiden, dass sich die Wohnnutzungen weiter an oder sogar in die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ausweiten. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen GE- und GI-Flächen ist aus den genannten Gründen und dem vorhandenen Mangel an gewerblichen und industriellen Potenzialflächen in Dülken dringend geboten.

Darüber hinaus wäre eine Verbesserung der Busanbindung innerhalb des Gewerbegebietes wünschenswert. Dies sollte überprüft werden.



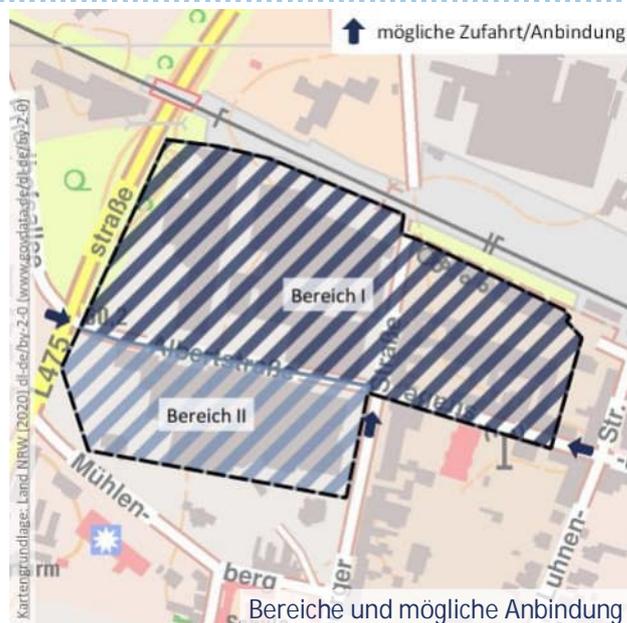
3.4 Albertstraße

4 Albertstraße

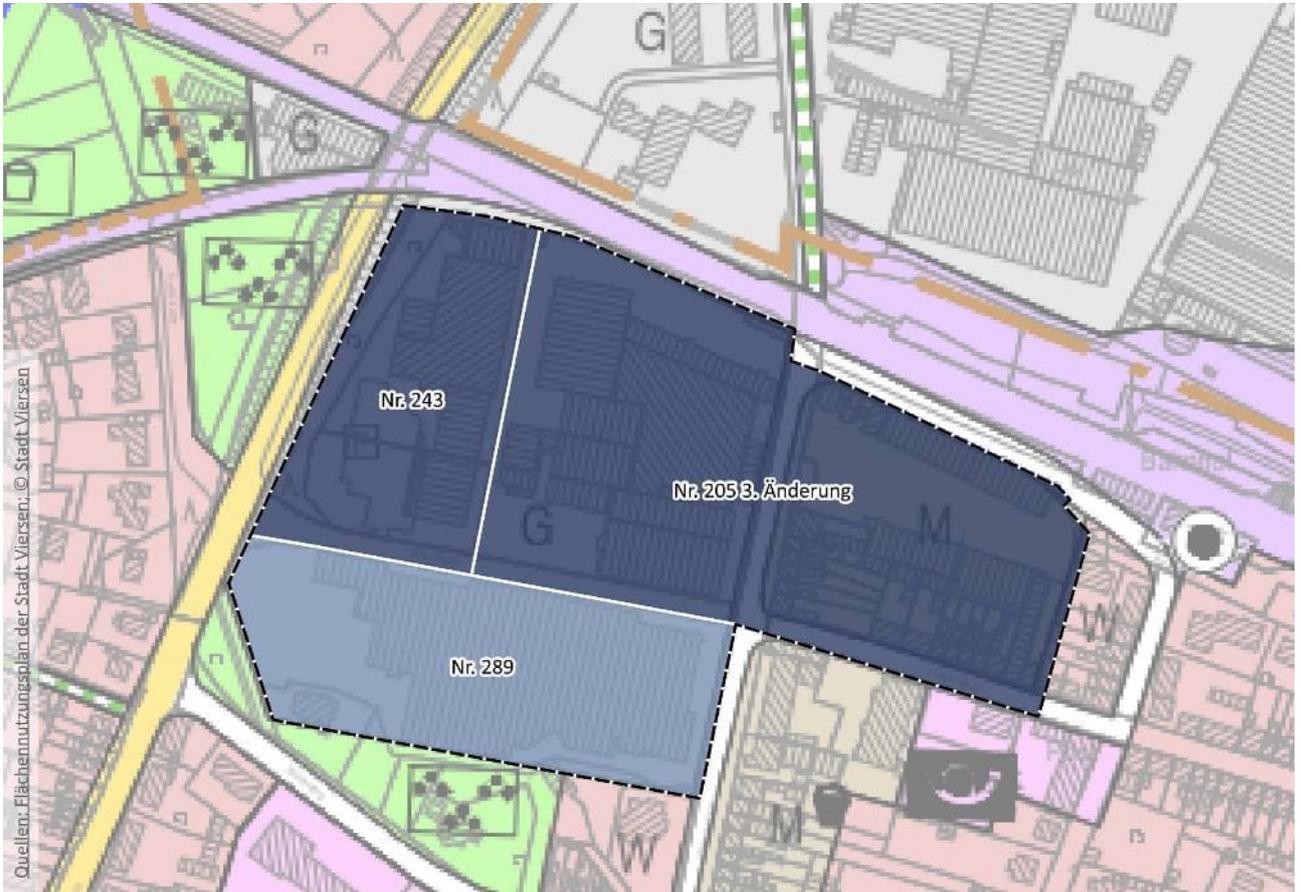
Dülken

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Raiffeisen-Markt, Hagebaumarkt Bereich I: durchmischter Bereich mit Prägung durch Einzelhandel Bereich II: ehem. Weyermann & Söhne, Teil zur Albertstraße hin soll kurzfristig für neue Gewerbebetriebe verfügbar sein, südlicher Teil ist für Wohnnutzung vorgesehen
Lage und Anbindung	westlich des Bahnhofs Dülken und östlich der L 475 gelegen Anbindung an die AS Viersen (ca. 1,9 km) sowie Süchteln der A 61 (ca. 2 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 7 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Gewerbe-/Mischgebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65-200 €/m ² Bereich II: Industriegebiet, wird aktuell durch Gewerbegebiet und Wohngebiet überplant, Bodenrichtwert: 65-200 €/m ²



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



- Untersuchungsraum
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB
- Außenbereiche nach § 35 BauGB
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Siedlungsbereich gem. Regionalplan Düsseldorf

Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung
 Gebietskategorien: GE, GI, MI
 BauNVO: 1962
 Rechtskraft: 1967

GE/GI: freistehende,
 oberirdische Lagertanks

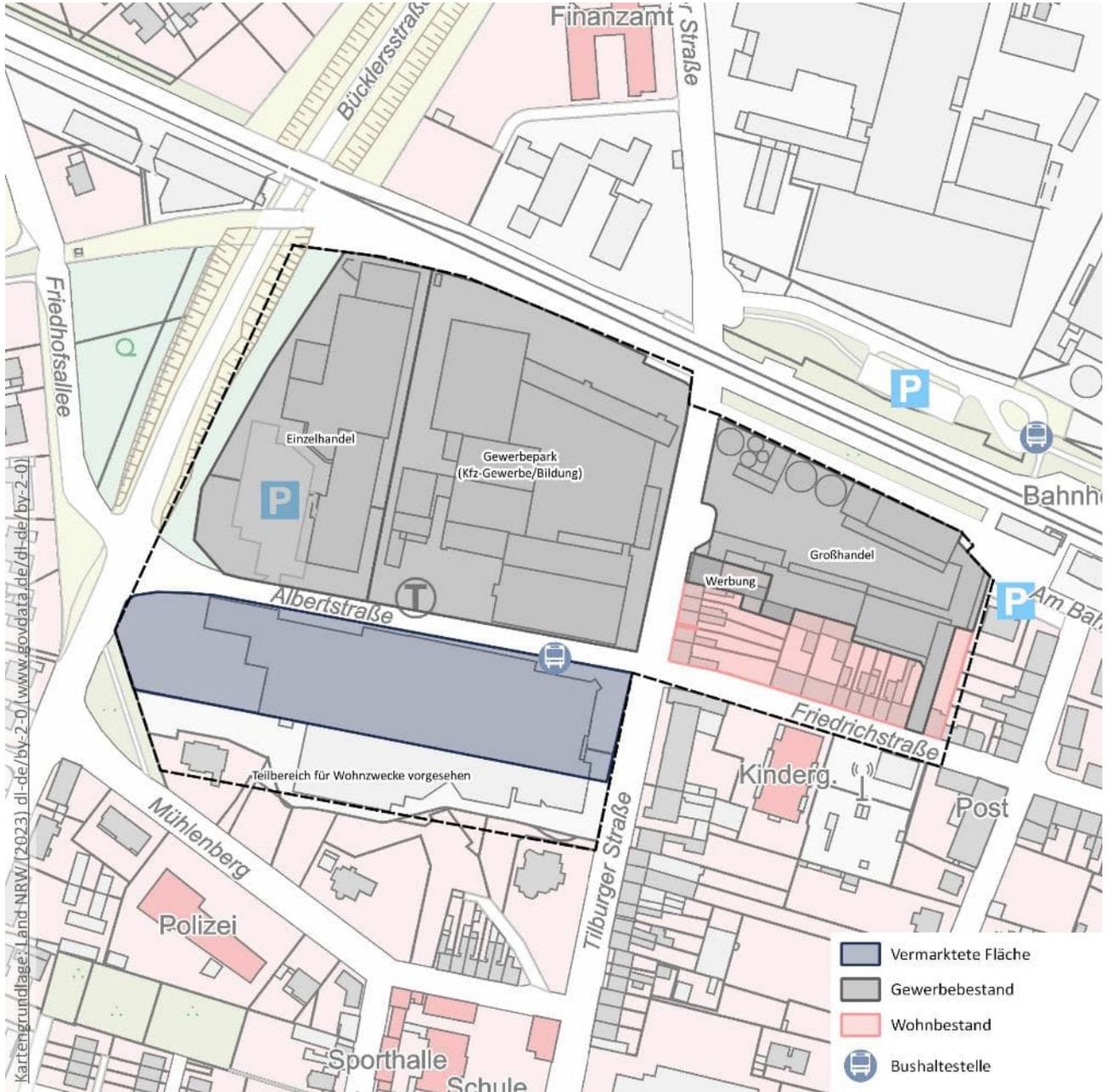
wird künftig teilweise durch Bebauungsplan Nr. 289 überplant (südlich der Albertstraße);

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 243 Gebietskategorien: GE, MI BauNVO: 1968 Rechtskraft: 1976	Stellplätze/Garagen nur in überbaubaren Flächen bzw. vorgesehenen Flächen		
BP Nr. 251 Gebietskategorien: private Grünfläche BauNVO: 1977 Rechtskraft: 1979	<i>wird künftig durch Bebauungsplan Nr. 289 überplant</i>		
BP Nr. 289 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 2017 Rechtskraft: in Aufstellung	<i>Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung; Gebietskategorien laut Stadt Viersen: eingeschränktes GE, WA</i>		
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		gering gering bis mittel gering gering mittel gering
Restriktionen	angrenzende Wohngebiete schränken Nutzung ein		
Einschätzung der Adresse	weniger bedeutend		

Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Es liegen keine Potenzialflächen im Untersuchungsraum vor. Das ehemalige Weyermann-Gelände ist vermarktet.

Anbindung und Versorgung

Das Gewerbegebiet Albertstraße verfügt aufgrund der Nähe zum Bahnhof Dülken sowie einer Bushaltestelle innerhalb des Gebietes über eine gute ÖPNV-Anbindung. Das Gebiet ist durch die unmittelbare Lage an der L 475 gut an die Umgebung angebunden.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Gemeinsam mit dem Gewerbegebiet Dülken-Nord bildet die Fläche einen zusammenhängenden gewerblich genutzten Bereich, der lediglich durch die Bahntrasse getrennt wird. Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude sowie fehlende Grünelemente sorgen für eine geringe Aufenthaltsqualität und somit für eine geringe Einschätzung der städtebaulichen Qualität.

Mögliche Restriktionen

Nennenswerte Einschränkungen durch Umweltrestriktionen liegen nicht vor. Schmale Fußwege sorgen bei Schwerlastverkehr jedoch für Gefahrenquellen.

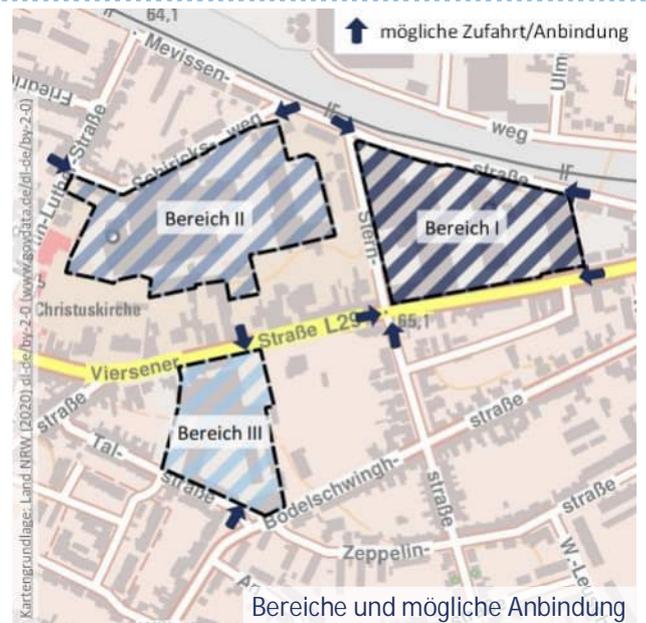
Handlungsempfehlungen

Es wird empfohlen eine Prüfung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr unter Beibehaltung der Funktionalität, insbesondere für den Raiffeisen-Markt, durchzuführen.

5 Dülken-Nordost Dülken

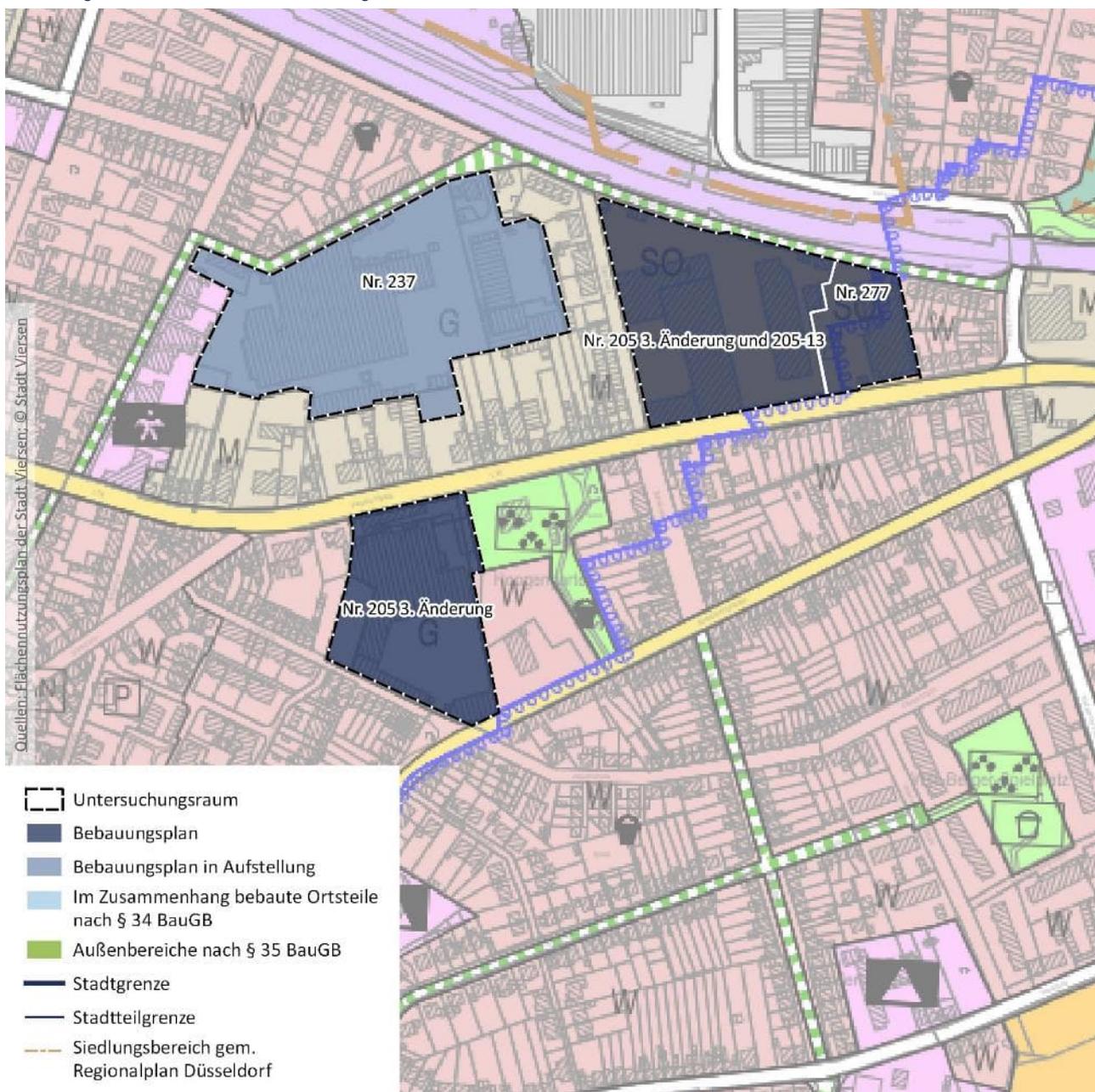
Gebietscharakterisierung

<p>Nutzung</p>	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Gewerbepark Talstraße, Einzelhandel-Agglomeration (Viersener Str.)</p> <p>Bereich I: überwiegend Einzelhandel für den täglichen Bedarf</p> <p>Bereich II: Gewerbepark Schiricksweg, wird in Wohnnutzung umgewandelt</p> <p>Bereich III: Gewerbepark Talstraße mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben</p>
<p>Lage und Anbindung</p>	<p>südlich der Bahnstrecke Dülken-Viersen, an der L 29 gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 1,1 km)</p>
<p>Größe</p>	<p>Gesamtgröße: ca. 6,6 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
<p>Profil und Industrieflächenpotenziale</p>	<p>Bereich I: Industrie-/Sondergebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 65 €/m², Einzelhandelsstandort</p> <p>Bereich II: Gewerbe-/Industriegebiet, wird aktuell für eine Wohnnutzung überplant, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p> <p>Bereich III: Industriegebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung
 Gebietskategorien: GE, GI
 BauNVO: 1962
 Rechtskraft: 1967

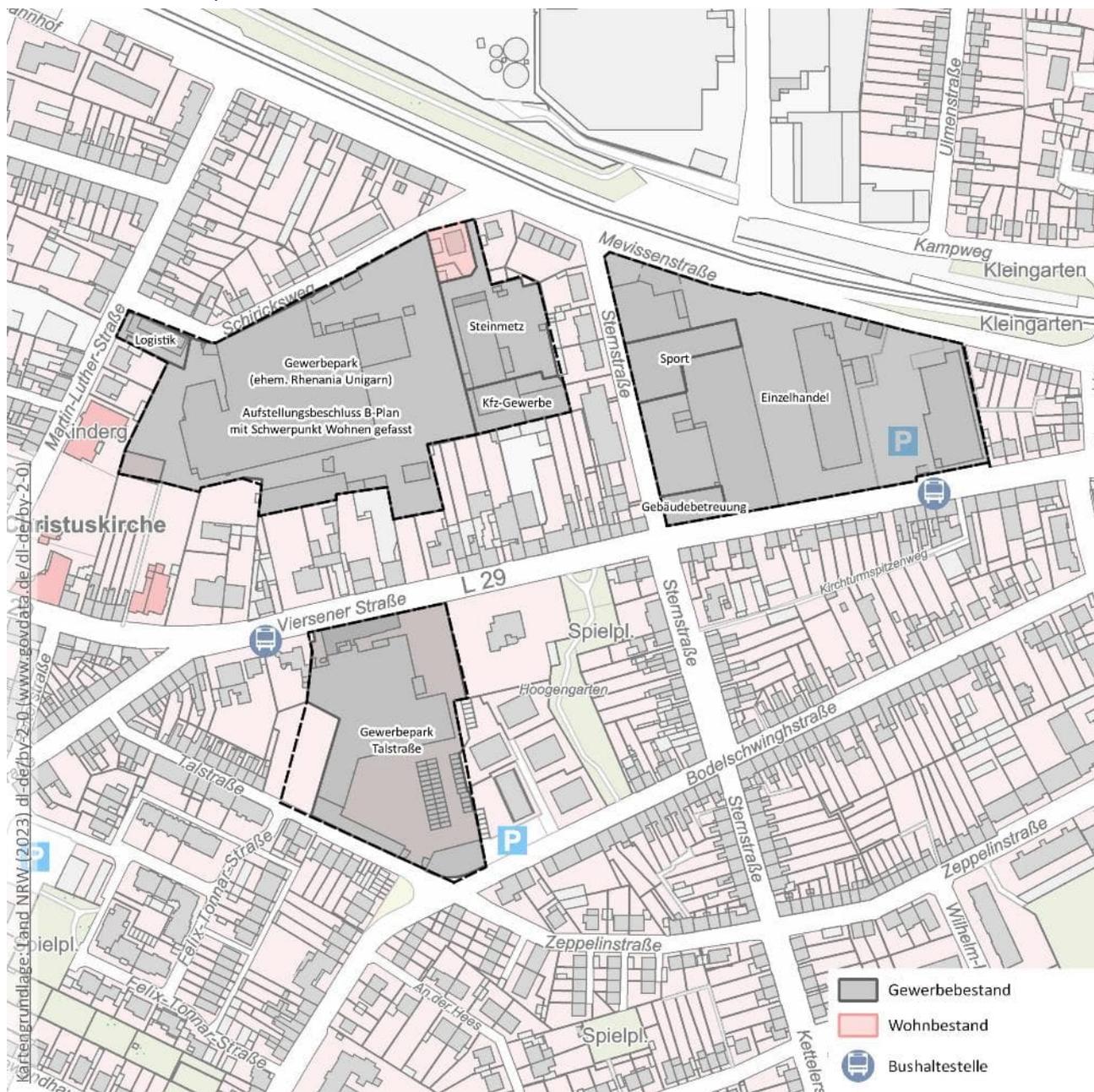
GE/GI: freistehende,
 oberirdische Lagertanks

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 205-13 Gebietskategorien: GI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2000	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 237 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: k. A. Rechtskraft: in Aufstellung	<i>Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung mit dem Ziel der Wohnnutzung</i>		
BP Nr. 277 Gebietskategorien: SO BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2008	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel bis hoch hoch mittel mittel mittel mittel bis hoch
	<i>Hinweis: Da Bereich II für Wohnzwecke überplant wird, bezieht sich die Einschätzung nur auf die Bereiche I und III.</i>		
Restriktionen	von Wohngebieten umgeben, Gebäude in Bereich II in schlechtem Zustand		
Einschätzung der Adresse	Bereich I ist bedeutend für Nahversorgung Dülkens; Bereich III ist ein bedeutender Standort für kleinere handwerkliche Betriebe und Unternehmen; Bereich II wird zukünftig keine gewerbliche Bedeutung haben, da dieser in Wohnnutzung umgewandelt werden soll (Aufstellungsbeschluss BP Nr. 237)		



Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Der Untersuchungsraum ist mit seinen drei Teilgebieten sehr differenziert zu betrachten. Der Bereich I ist als Sondergebiet Einzelhandel (FNP) ausgewiesen, Bereich II soll laut Aufstellungsbeschluss für Wohnzwecke umgewandelt werden. Beide Bereiche spielen demnach für das Gewerbeflächenkonzept keine weitere Rolle. Bereich III vereint kleinere Unternehmen in einem gemeinsamen Gewerbepark inkl. Lagerflächen, der sowohl von der Viersener Straße (L 29) als auch der Talstraße erschlossen ist. Dieser Bereich ist nahezu vollständig ausgelastet. Eine Erweiterung nach Westen auf die Grünfläche könnte sich aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung als schwierig erweisen.

Potenzialflächen

Das Gewerbegebiet verfügt über keinerlei Potenzialflächen.

Anbindung und Versorgung

Durch drei Buslinien und die Nähe zum Bahnhof Dülken ist der Untersuchungsraum gut an den ÖPNV angebunden.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Insgesamt bildet der Untersuchungsraum eine Adresse für Einzelhandel (Bereich I) sowie für handwerkliche Betriebe und kleinere Unternehmen im Gewerbepark Talstraße (Bereich III). Die städtebauliche Qualität für die Bereiche I und III bewegt sich auf einem mittleren bis hohen Niveau. Ausschlaggebend sind die hohe Funktionalität und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, welche sich in einem guten Zustand befinden.

Mögliche Restriktionen

Am östlichen Rand des Bereichs I befindet sich ein Wasserschutzgebiet der Zone III, der eine gewerbliche Nutzung einschränken kann.



Handlungsempfehlungen

Für das Untersuchungsgebiet werden keine konkreten Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Aus dem Grund, dass für den Bereich II bereits konkrete Planung in Richtung Wohnen vorliegen. Bereich I ist gemäß Einzelhandelsstrukturkonzept ein ausgewiesener Standort für den Einzelhandel, wodurch im Sinne des Gewerbeflächenkonzeptes keine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Bereich II ist bereits gut ausgelastet. An dieser Stelle wird kein Handlungsbedarf gesehen.

6 Bruchweg Dülken

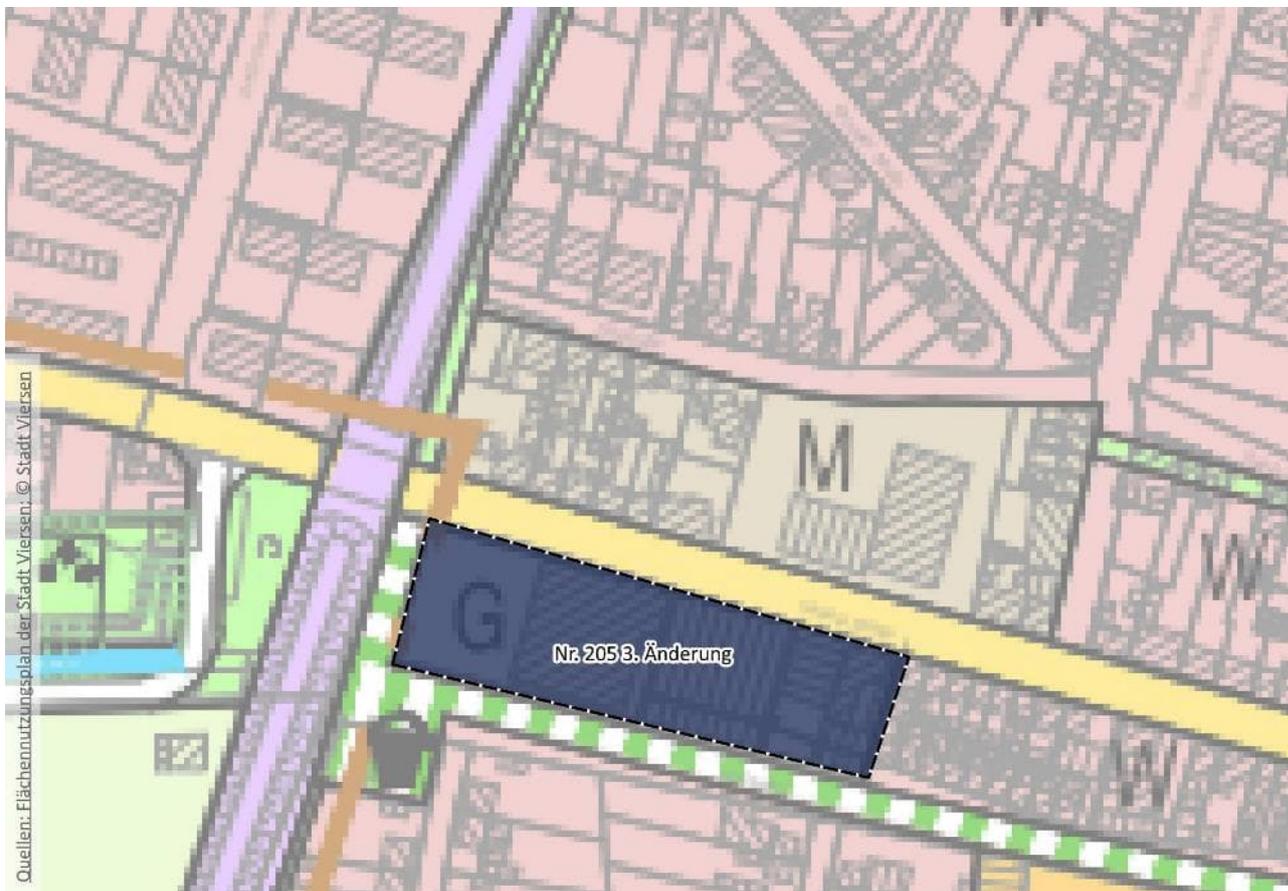
Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Norma Der Untersuchungsraum besteht überwiegend aus Einzelhandel (Norma) und teilweise Leerstand, der jedoch bereits vermarktet wurde.
Lage und Anbindung	am westlichen Siedlungsrand von Dülken, zwischen L 29 und Bruchweg gelegen Anbindung an die AS Viersen (ca. 2,6 km) sowie Süchteln der A 61 (ca. 2,8 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 0,5 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Industriegebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 105 €/m ²





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Quellen: Flächennutzungsplan der Stadt Viersen; © Stadt Viersen

-  Untersuchungsraum
-  Bebauungsplan
-  Bebauungsplan in Aufstellung
-  Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB
-  Außenbereiche nach § 35 BauGB
-  Stadtgrenze
-  Stadtteilgrenze
-  Siedlungsbereich gem. Regionalplan Düsseldorf

Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung

Gebietskategorien: GI

BauNVO: 1962

Rechtskraft: 1967

GE/GI: freistehende,
oberirdische Lagertanks

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.

Städtebauliche Qualität

äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke:
Funktionalität:
Aufenthaltscharakter:
Grünelemente:
Ordnungsstrukturen:
Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:

gering
mittel
gering
gering
gering
gering

Restriktionen

von Wohngebieten umgeben, leerstehendes Gebäude wirkt vernachlässigt

Einschätzung der Adresse

nicht vorhanden

Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Der Untersuchungsraum verfügt über keine Potenzialflächen. Der vorhandene Leerstand wurde vermarktet.

Anbindung und Versorgung

Das Gewerbegebiet Bruchweg liegt unmittelbar an der L 29, eine ÖPNV-Anbindung liegt jedoch nicht vor. Die Nahversorgung ist gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die städtebauliche Qualität ist gering. Die Gebäude wirken zum Teil sehr vernachlässigt. Gemeinsam mit dem nördlich der L 29 liegenden Kfz-Gewerbe sowie dem südöstlich liegenden Einzelhandelszentrum bildet die Fläche ein kleines zusammenhängendes gewerblich genutztes Gebiet, welches jedoch so nicht im Flächennutzungsplan verankert ist. Aufgrund der Größe und des Zustands des Gebietes wird keine Adresse gebildet.

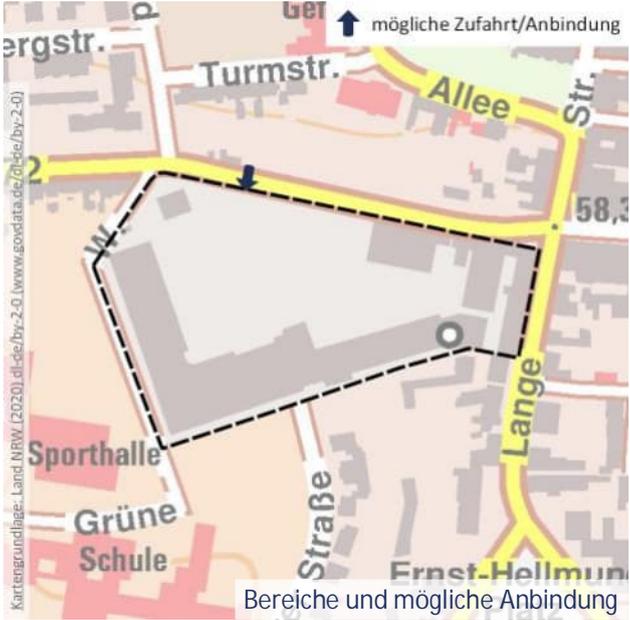
Mögliche Restriktionen

Das Gebiet liegt vollständig in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIB und ist somit in seiner gewerblichen Nutzbarkeit eingeschränkt. Ebenso ist es weitestgehend von Wohnnutzungen umgeben.

Handlungsempfehlungen

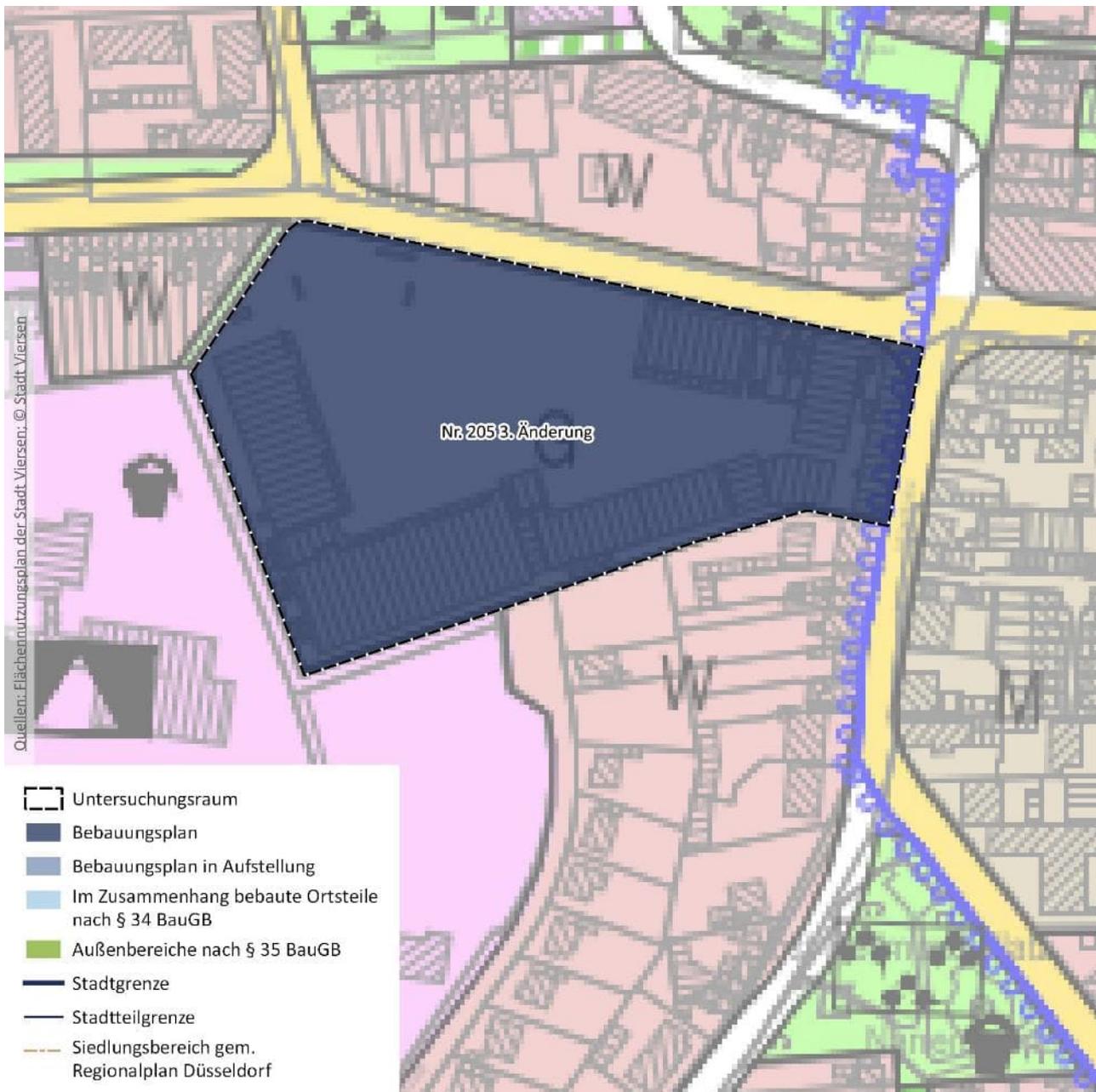
Im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden gewerblich genutzten gemischten Baufläche wird eine weitere Nutzung dieses Gebiets als gewerbliche Baufläche, insbesondere im Hinblick auf den Potenzialflächenmangel in Dülken, als sinnvoll angesehen.

3.7 Amerner Weg/Schwarzkopf-Henkel

7 Amerner Weg/Schwarzkopf-Henkel		Dülken
<u>Gebietscharakterisierung</u>		
Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Schwarzkopf-Henkel Der Untersuchungsraum besteht aus einem Betrieb (s.o.) und teilweise Wohngebäuden.	
Lage und Anbindung	an der Ecke L 372/L 475, südlich des Dülkener Zentrums gelegen Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 2,3 km)	
Größe	Gesamtgröße: ca. 2,4 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0 ha	
Profil und Industrieflächenpotenziale	Industriegebiet, nach heutigem Planungsverständnis wäre an dieser Stelle eine industrielle Nutzung jedoch ausgeschlossen, Bodenrichtwert: 65 €/m ²	
		
	Luftbild	Bereiche und mögliche Anbindung



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung

Gebietskategorien: GI

BauNVO: 1962

Rechtskraft: 1967

GE/GI: freistehende,
oberirdische Lagertanks

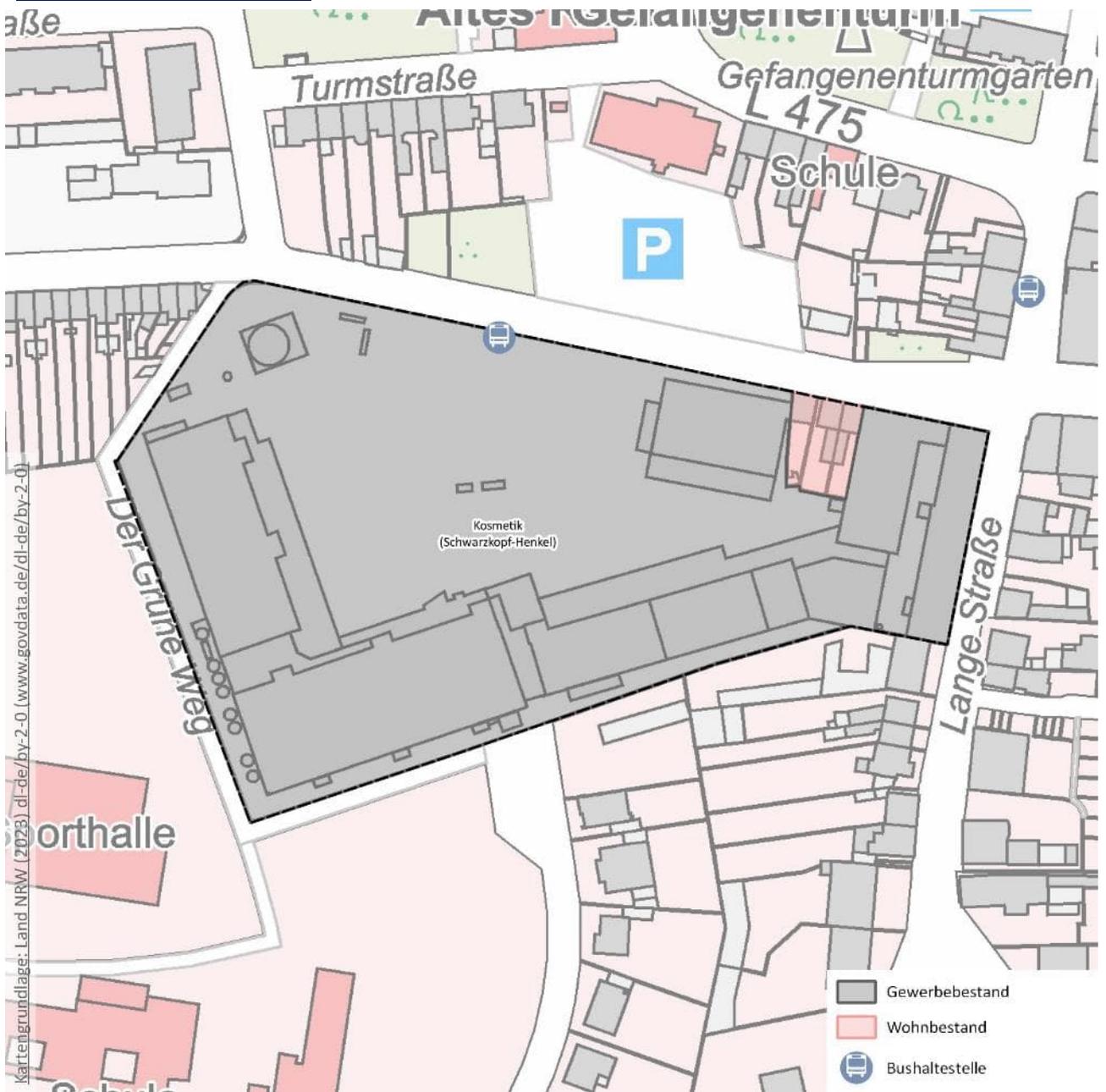
Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.

Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke:	mittel
	Funktionalität:	hoch
	Aufenthaltscharakter:	gering
	Grünelemente:	mittel
	Ordnungsstrukturen:	mittel
	Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	mittel

Restriktionen von Wohngebieten und Schule umgeben

Einschätzung der Adresse bedeutend („Hidden Champion“)

Bestand und Flächenpotenziale

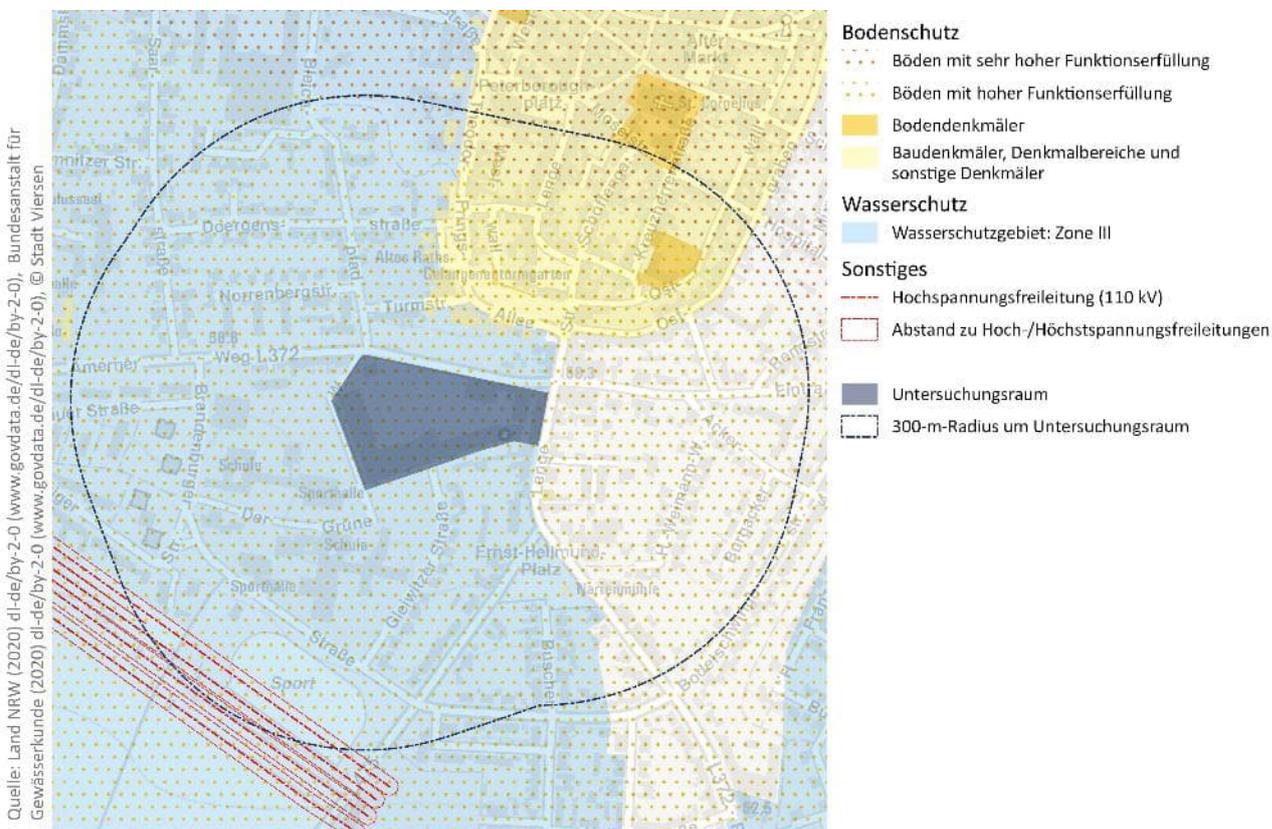


Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Das Gewerbegebiet Amerner Weg/Schwarzkopf-Henkel besteht nur aus einer gewerblichen Fläche, die durch das Unternehmen Schwarzkopf-Henkel genutzt wird. Potenzialflächen sind nicht vorhanden.

Anbindung und Versorgung

Die Lage an der L 372 sorgt für eine gute Anbindung, auch eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

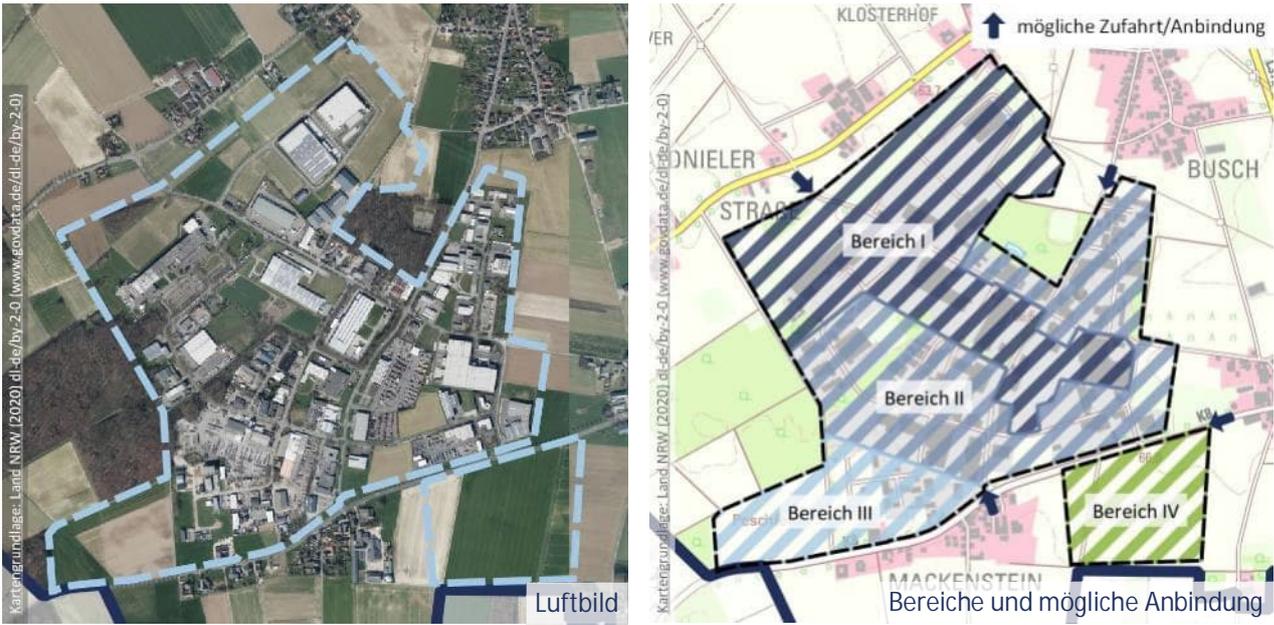
Insgesamt ist die städtebauliche Qualität des Geländes durchschnittlich, die Funktionalität ist durch breite Zufahrten gegeben. Es wird keine Aufenthaltsqualität gebildet. Das Unternehmen Schwarzkopf-Henkel sorgt für eine bedeutende Adresse, eine Agglomeration von Betrieben ist aber aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht möglich.

Mögliche Restriktionen

Das Gebiet ist überwiegend von Wohnnutzungen umgeben, südwestlich liegt eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule. Beide Nutzungen schränken die als GI ausgewiesene Fläche erheblich ein. Die in dem Gebiet eingestreute Wohnnutzung gehörte vermutlich ursprünglich zum Betrieb. Zusätzlich liegt die gesamte Fläche in einem Wasserschutzgebiet der Zone III B, wodurch verschiedene Bestimmungen für die Nutzung erfüllt sein müssen.

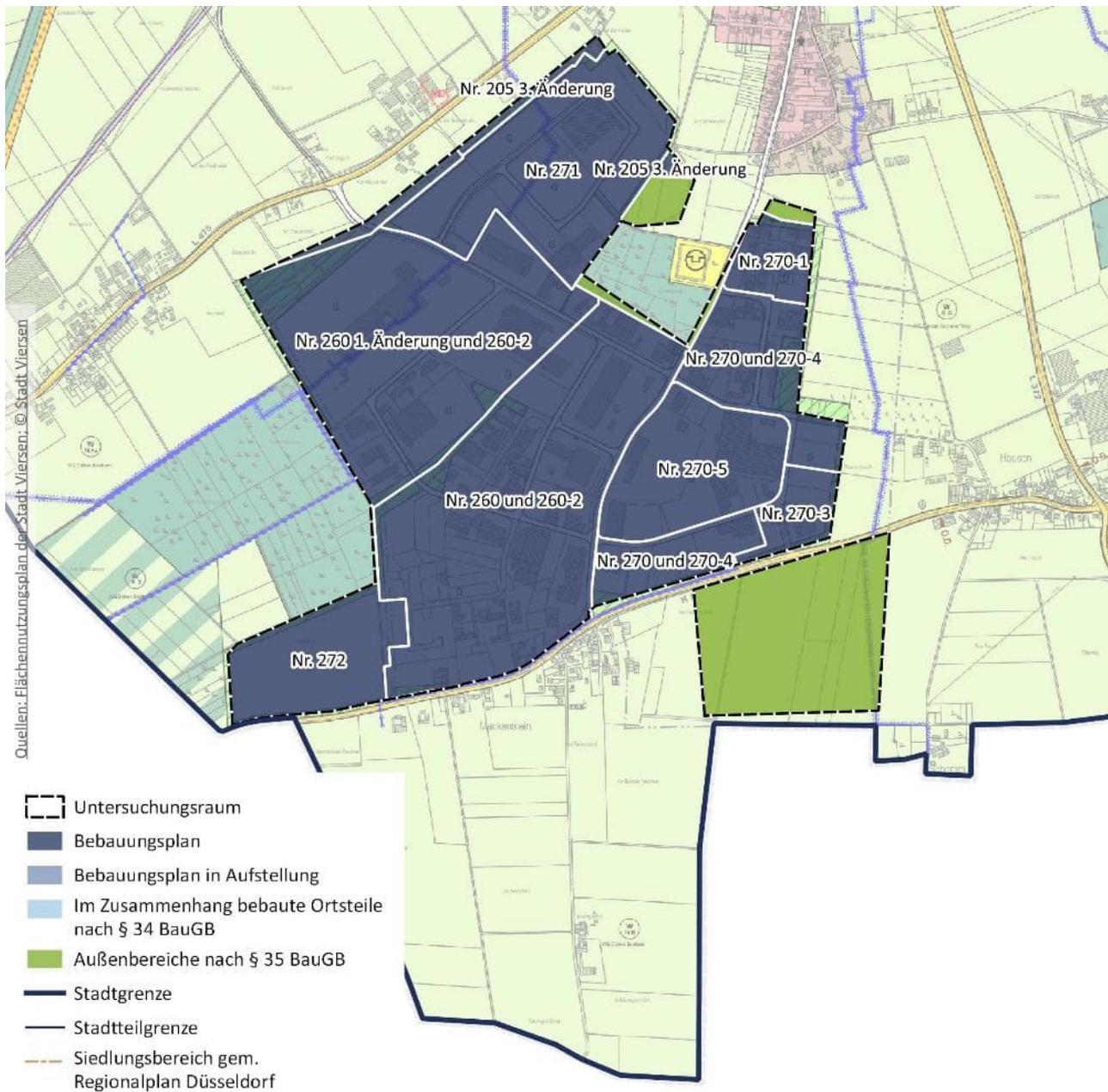
Handlungsempfehlungen

Da das Gebiet von nur einem Betrieb belegt ist und vollständig genutzt wird, werden keine Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

8 Mackenstein		Dülken
<u>Gebietscharakterisierung</u>		
Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: MARS, PERI, Stegers (Baustoffe), Moos & Butzen, Bosal, Knauf AMF</p> <p>Bereich I: durchmischter Bereich mit Prägung durch großflächige Betriebe Bereich II: durchmischter Bereich mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, vor allem durch Baugewerbe geprägt Bereich III: durchmischter Bereich mit kleinen Betriebsgrößen und vielen unbebauten, aber zum Großteil bereits vermarkteten Flächen Bereich IV: zweckgebundene GIB-Reserve der Regionalplanung</p>	
Lage und Anbindung	<p>südlich von Dülken, zwischen L 475 und K 8, nahe der Stadtgrenze gelegen Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 (ca. 2,2 km)</p>	
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 164,2 ha Tatsächliche Reserven: ca. 3,2 ha Betriebsgebundene Reserven: ca. 12,6 ha Brachflächen: 0 ha</p>	
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbe-/Industriegebiet, ca. 61,5 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65-70 €/m² Bereich II: Gewerbe-/Industriegebiet, ca. 52,7 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65-70 €/m² Bereich III: Gewerbegebiet, ca. 21,9 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 70-105 €/m² Bereich IV: Landwirtschaftsfläche, ca. 17,6 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 9 €/m²</p>	
 <p>Das Bild zeigt zwei Darstellungen der Mackenstein-Region. Links ist ein Luftbild (Luftbild) mit einer blauen Umrandung des Gebiets. Rechts ist eine Karte (Bereiche und mögliche Anbindung) mit vier farblich markierten Bereichen (Bereich I bis IV) und blauen Pfeilen, die mögliche Zufahrten/Anbindungen an die A 61 zeigen. Die Karte ist beschriftet mit 'KLOSTERHÖF', 'DÜNIELER STRASSE', 'BUSCH' und 'MACKENSTEIN'. Die Bereiche sind wie folgt farblich markiert: Bereich I (blau gestreift), Bereich II (blau gestreift), Bereich III (blau gestreift) und Bereich IV (grün gestreift). Ein gelber Pfeil zeigt auf 'mögliche Zufahrt/Anbindung' an der A 61.</p>		



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



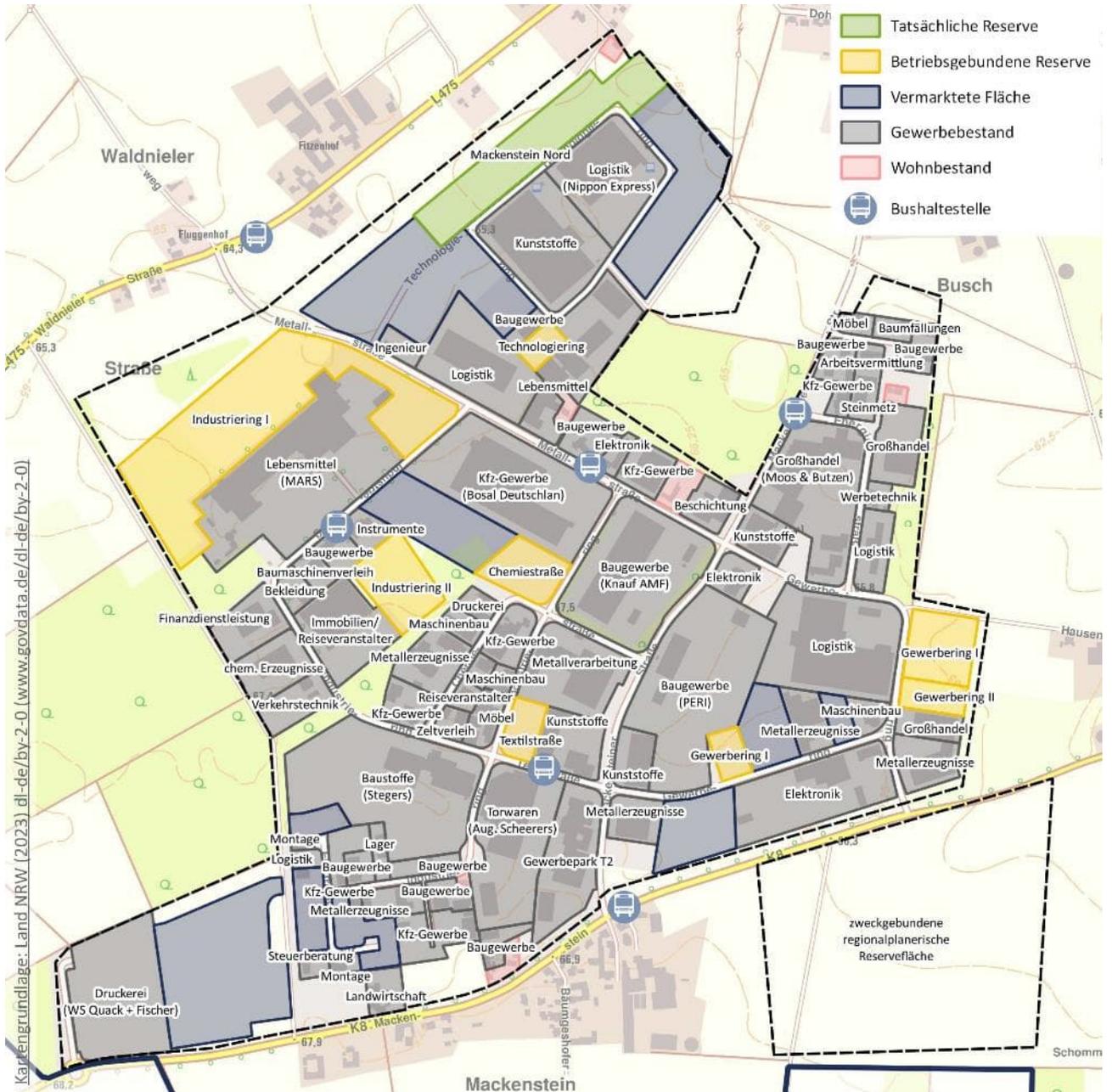
Planungsrecht/Bebauungspläne	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 260	Gebäude bis 20 m Höhe	Abweichung von Anzahl	
Gebietskategorien: GE, GI, öfftl. Grünfläche, Landwirtschaft	(GI), bauliche Anlagen bis 20 m Höhe (GE); Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Flächen	der Vollgeschosse nach § 17 Abs. 5 BauNVO	
BauNVO:	1968		
Rechtskraft:	1972		

		zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 260, 1. Änderung		Kfz-Handel; Handel mit Mineralöl/Brennstoffen; Baustoffhandel; Kiosk	Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) im Zusammenhang mit gew. Betrieben; Sportanlagen; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Einzelhandelsbetriebe und sonstige Läden
Gebietskategorien:	GE, GI			
BauNVO:	1977			
Rechtskraft:	1978			
sonstige Festsetzungen: Anlagen und Betriebe werden nach Art gegliedert (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)				
BP Nr. 260-2		Kfz-Handel; Handel mit Mineralöl/Brennstoffen; Baustoffhandel; Kiosk	Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) im Zusammenhang mit gew. Betrieben; Sportanlagen; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Einzelhandelsbetriebe und sonstige Läden
Gebietskategorien:	k. A.			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	2004			
BP Nr. 270		Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1990: Abstandsklassen IV - VII	Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1990: Abstandsklassen III - V	
Gebietskategorien:	GE, GI, öfftl. Grünfläche, Landwirtschaft			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	1991			
BP Nr. 270-1		Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1998: Abstandsklassen IV - VII	Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1998: Abstandsklassen III - IV	Einzelhandel
Gebietskategorien:	GE, öfftl. Grünfläche, Landwirtschaft			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	2001			
BP Nr. 270-3		GE: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV – VII der Abstandsliste 1998	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste 1998	Einzelhandel
Gebietskategorien:	GE, öfftl. Grünfläche			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	2004			
BP Nr. 270-4		Kfz-Handel; Handel mit Mineralöl/Brennstoffen; Baustoffhandel; Kiosk	Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) im Zusammenhang mit gew. Betrieben; Sportanlagen; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Einzelhandel
Gebietskategorien:	k. A.			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	2006			
BP Nr. 270-5		Gliederung der Industriegebiete: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV – VII der Abstandsliste 1998; Kfz-Handel in Verb. Mit Werkstattbetrieb; Kioske	Gliederung der Industriegebiete: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III – IV der Abstandsliste 1998; Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) im Zusammenhang mit gew. Betrieben	Einzelhandel
Gebietskategorien:	GI			
BauNVO:	1990			
Rechtskraft:	2007			



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 271 Gebietskategorien: GE, öfftl. Grünfläche BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2002	Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1998: Abstandsklassen V - VII	Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 1998: Abstandsklassen IV - VII	GI 1: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII; Einzelhandel
BP Nr. 272 Gebietskategorien: GE, öfftl. Grünfläche, private Grünfläche BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2017	Gliederung der Gewerbegebiete gem. Abstandsliste 2007: Abstandsklassen III – VI (mit * gekennzeichnet)	Gliederung der Gewerbegebiete gem. Abstandsliste 2007: Abstandsklassen II – VII (mit * gekennzeichnet)	Tankstellen; Sportanlagen; je nach Gliederung der Gewerbegebiete Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen/Betriebsinhaber und –leiter; kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen; Vergnügungsstätten
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität: <i>*aufgrund der Größe des Gebiets, der zahlreichen verschiedenen Nutzungen und der unterschiedlichen Baujahre der Gebäude ist das äußere Erscheinungsbild sehr divers</i>		gering bis hoch* hoch mittel bis hoch hoch hoch hoch
Restriktionen	Anbindung über K 8 führt durch sensible Wohngebiete		
Einschätzung der Adresse	sehr bedeutend (mehrere „Hidden Champions“ befinden sich in Mackenstein)		

Bestand und Flächenpotenziale



Mackenstein Nord:	3,2 ha	sofort bis mittelfristig verfügbar	vorgesehen für mittelgroße Betriebe, aktuell Grünfläche/Landwirtschaft
Industriering I:	6,8 ha	Betriebserweiterung	aktuell Grünfläche/Landwirtschaft
Industriering II:	1,4 ha	Betriebserweiterung	aktuell Landwirtschaft
Technologie-ring:	0,4 ha	Betriebserweiterung	aktuell Grünfläche/Landwirtschaft
Chemiestraße:	1,0 ha	Betriebserweiterung	aktuell Landwirtschaft
Textilstraße:	0,6 ha	Betriebserweiterung	aktuell ungenutztes Grünland
Gewerbering I:	1,7 ha	Betriebserweiterung	aktuell Landwirtschaft

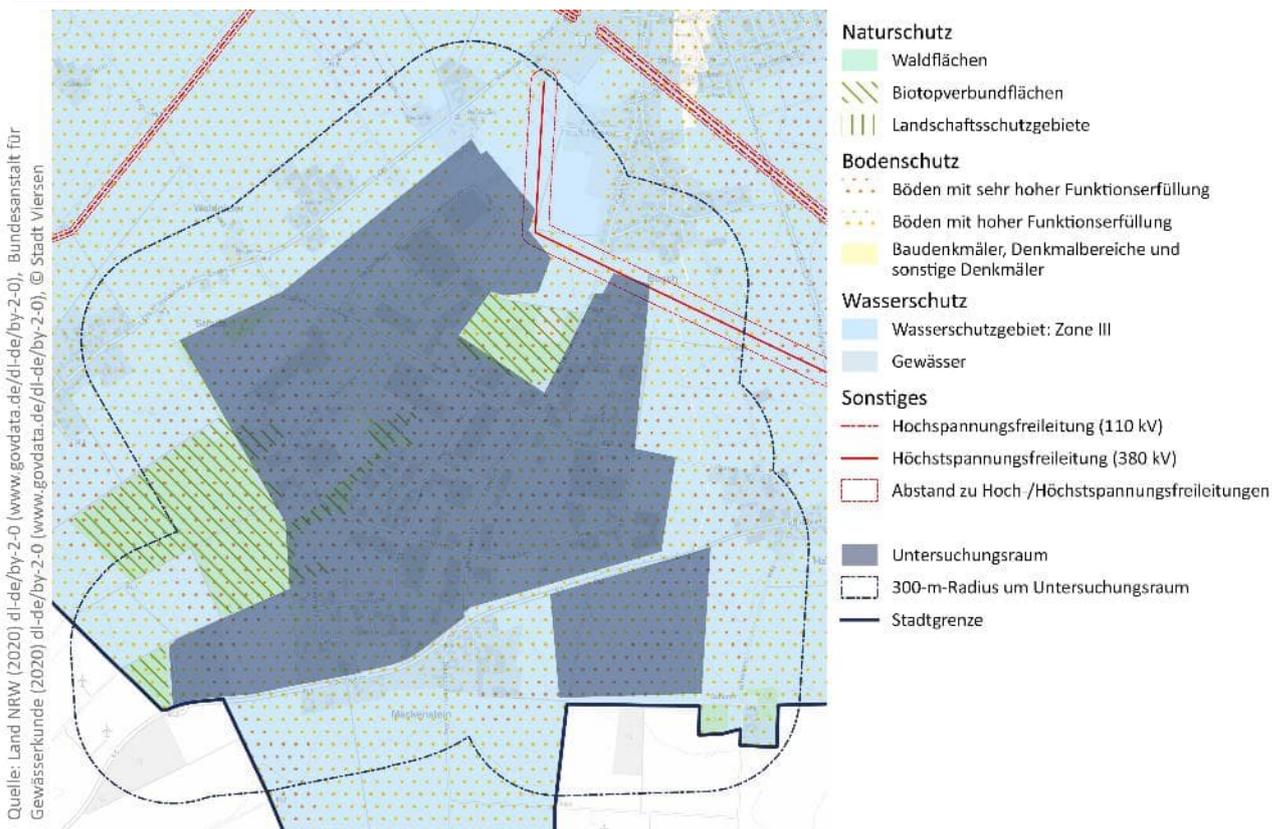


Gewerbering II: 0,6 ha Betriebserweiterung aktuell Landwirtschaft

Tatsächliche Reserveflächen

ca. 3,2 ha insgesamt, davon ca. 3,2 ha sofort bis mittelfristig verfügbar

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Innerhalb des Gebietes liegen mehrere Potenzialflächen, davon der überwiegende Teil betriebsgebunden, vor. Die Potenzialfläche im Norden des Gebiets (Macken-Nord) ist für kleinere bis mittlere Betriebe vorgesehen. Flächen für Großbetriebe liegen nicht mehr vor. Darüber hinaus liegt eine regionalplanerische Reservefläche südlich der K 8 vor, die für den exogenen Bedarf vorgesehen ist und ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Mönchengladbach bilden soll.

Anbindung und Versorgung

Verkehrstechnisch ist die Lage des Gebietes gut, führt allerdings durch verschiedene stark belastete Splittersiedlungen. Die ÖPNV-Anbindung ist verbesserungswürdig.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gewerbegebiet Mackenstein bildet aufgrund der überregionalen Bekanntheit eine sehr bedeutende Adresse für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Begrünte „Vorgärten“ der Unternehmen schaffen eine Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Sicherung der Funktionalität für Gewerbe- und Industriebetriebe. Aus diesen Gründen wird die städtebauliche Qualität als hoch eingeschätzt.

Mögliche Restriktionen

Das Gebiet liegt vollständig in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIB und grenzt teilweise an Biotopverbundflächen an.

Handlungsempfehlungen

Empfohlen wird vor allem die Entwicklung der verbliebenen Reserveflächen. Da die benachbarten Ortschaften (Splittersiedlungen) bereits stark belastet sind, soll bei Ansiedlungen die zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehr stärker betrachtet werden. Handlungsbedarfe bestehen vor allem bezüglich der Versorgungsinfrastruktur für die Angestellten der Unternehmen. Wir empfehlen die Einrichtung einer Unternehmensübergreifenden Kantine oder einer ähnlichen Nahversorgungsstruktur. Darüber hinaus kann die Errichtung einer Kindertagesstätte für die Kinder der gebietsbezogenen Angestellten ein wichtiger Standortfaktor für Arbeitnehmende sein. Weiterhin ist es für die Unternehmen essentiell, dass auch die Auszubildenden den Standort ohne eigenen Pkw erreichen können. Die ÖPNV-Anbindung gilt es zu überprüfen und auf die Betriebszeiten abzustimmen.



3.9 Baackes+Heimes

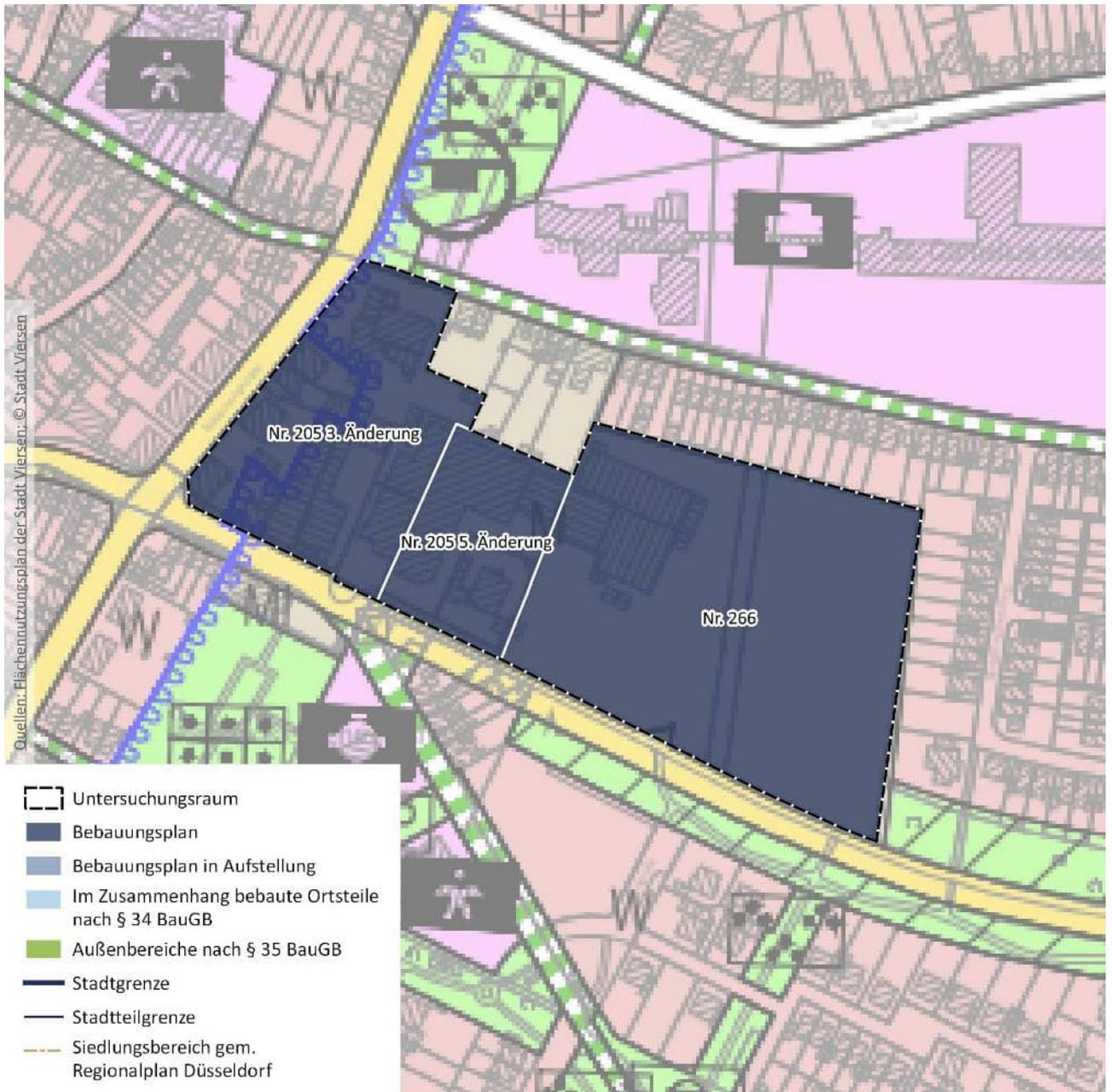
9 Baackes+Heimes Dülken

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Baackes & Heimes Bereich I: durchmischtes Gebiet mit verschiedenen Dienstleistungen und Wohnnutzung Bereich II: Großhandel Baackes & Heimes inkl. betriebsgebundener Reserve
Lage und Anbindung	östlich des Dülkener Zentrums, zwischen Eintracht- und Hospitalstraße gelegen Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 1,8 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 3,7 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: ca. 1,1 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Misch-/Wohngebiet, nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 165-210 €/m ² Bereich II: Mischgebiet, nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 165 €/m ²



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung
 Gebietskategorien: MI, WR
 BauNVO: 1962
 Rechtskraft: 1967

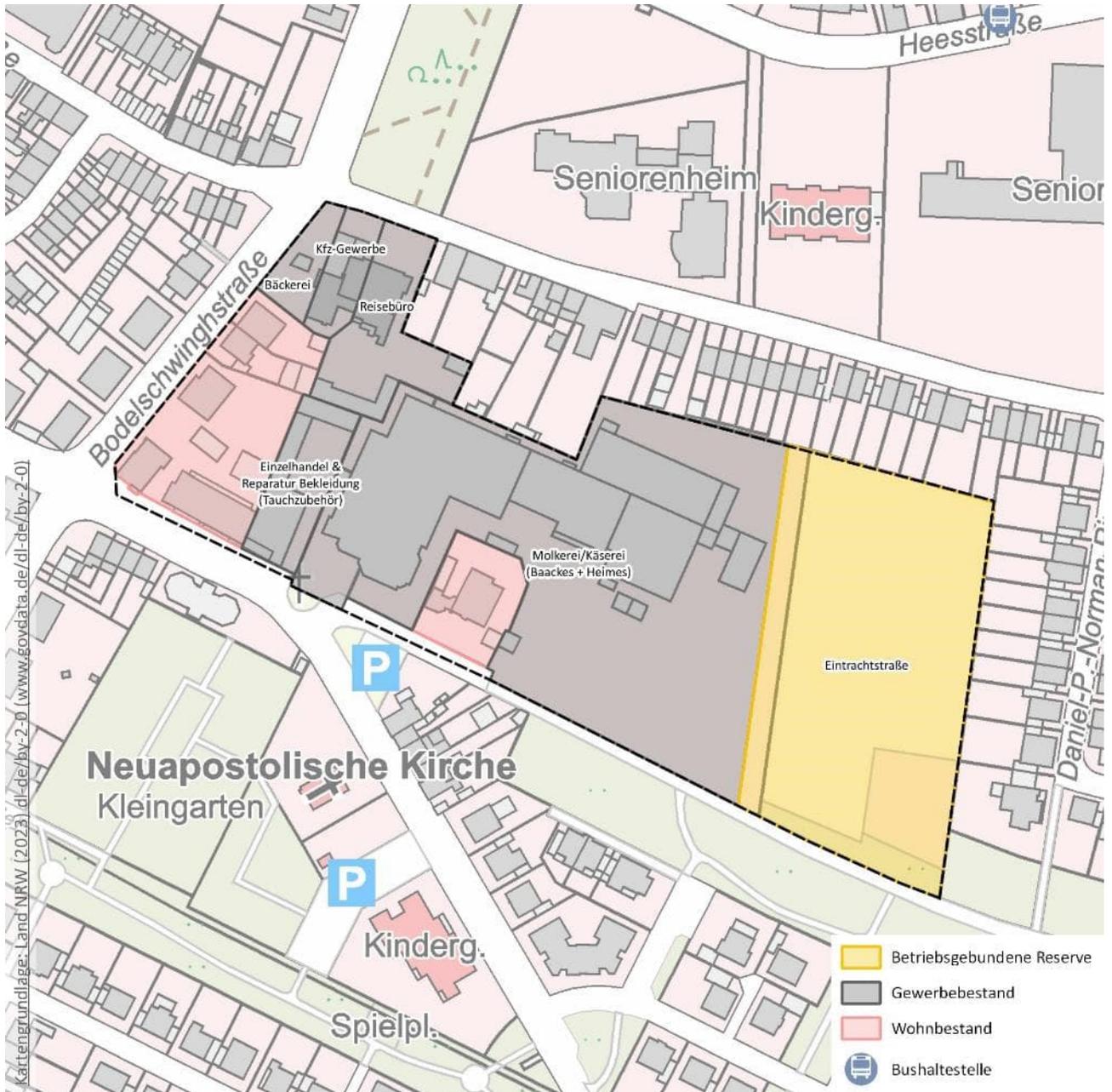
freistehende, oberirdische
 Lagertanks (nur in
 GE/GI zulässig)

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 205, 5. Änderung Gebietskategorien: MI BauNVO: k. A. Rechtskraft: 1969	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 266 Gebietskategorien: MI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1999	Wohnnutzung auf geras- terten Flächen		Einzelhandel; Vergnü- gungsstätten
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel mittel mittel bis hoch mittel mittel mittel
Restriktionen	von Wohnnutzungen umgeben		
Einschätzung der Adresse	aufgrund der Lage und Größe weniger für Gewerbe bedeutend		

Bestand und Flächenpotenziale



Eintrachtstraße: 1,1 ha Betriebsenerweiterung, langfristig verfügbar aktuell Landwirtschaft

Tatsächliche Reserveflächen 0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Im Osten der Fläche befindet sich eine betriebsgebundene Reservefläche, die zum gebietsprägenden Unternehmen Baackes & Heimes gehört.

Anbindung und Versorgung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist nur bedingt für Schwerlastverkehr geeignet, da die Anbindung über nicht klassifizierte Straßen führt. Gleichwohl kann die Bodelschwinghstraße als Teil des ergänzenden Hauptstraßennetzes grundsätzlich größere Verkehrsmengen aufnehmen. Eine ÖPNV-Anbindung liegt in ca. 200 m Entfernung vor.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die vorliegende Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen, wird aber überwiegend gewerblich genutzt. Das Gebiet bildet nur eine weniger bedeutende Adresse, die städtebauliche Qualität liegt im durchschnittlichen Bereich. Es gibt weder größere Defizite noch besondere positive Merkmale. Die Fortführung der Eintrachtstraße als Geh- und Radweg, eingebettet in eine Grünanlage, die im Zuge des südlich angrenzenden Wohngebietes (Burgacker) entstanden ist, sorgt für eine erhöhte Aufenthaltsqualität.

Mögliche Restriktionen

Die Fläche liegt nahezu vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA und ist vorwiegend von Wohnnutzungen umgeben. Das Gebiet ist somit in seiner Nutzung eingeschränkt.

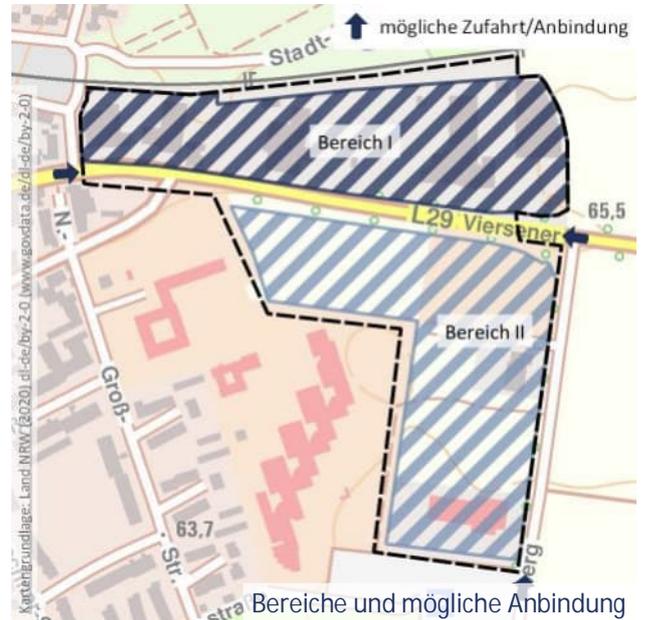
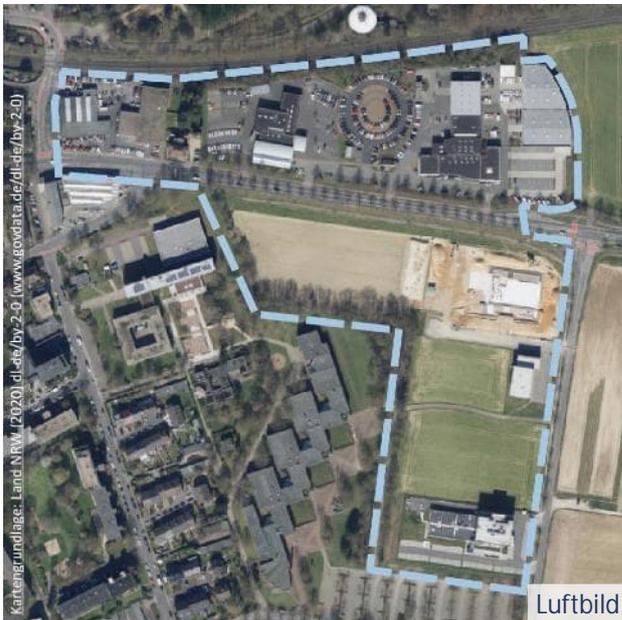
Handlungsempfehlungen

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes wird außer der Überprüfung zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots keine Handlungsempfehlung ausgesprochen.

10 Ransberg Dülken

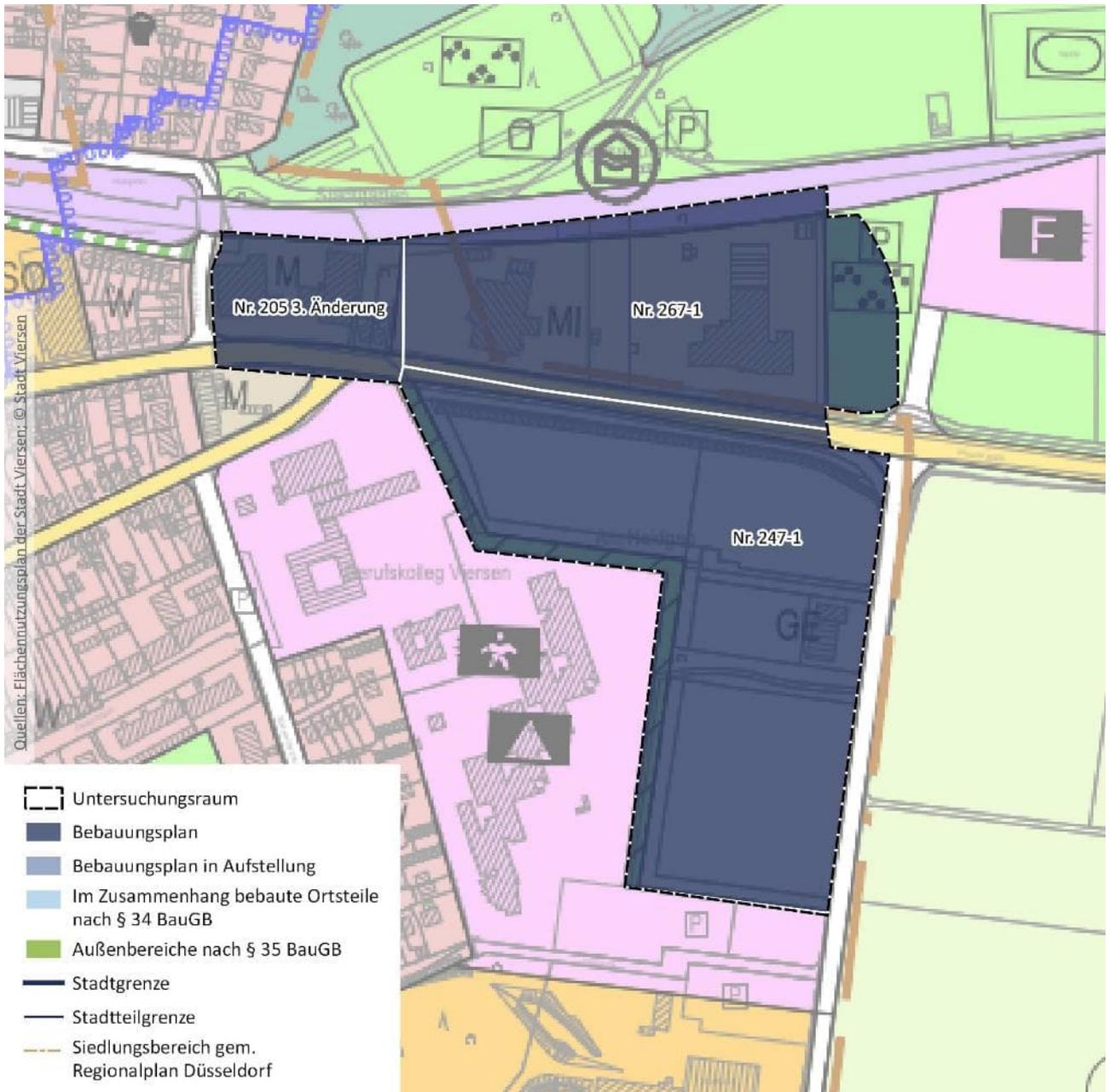
Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Gesundheitszentrum, diverse Autohäuser, zukünftig Kreisarchiv Viersen (im Bau)</p> <p>Bereich I: Kfz-Gewerbe</p> <p>Bereich II: durchmischtes Gewerbegebiet, aktuell mit gesundheitlicher und sportlicher Prägung</p>
Lage und Anbindung	<p>am östlichen Siedlungsrand von Dülken, an der L 29 gelegen;</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 500 m)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 10,3 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Mischgebiet, nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 100 €/m²</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 100 €/m²</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 205, 3. Änderung

Gebietskategorien: MI

BauNVO: 1962

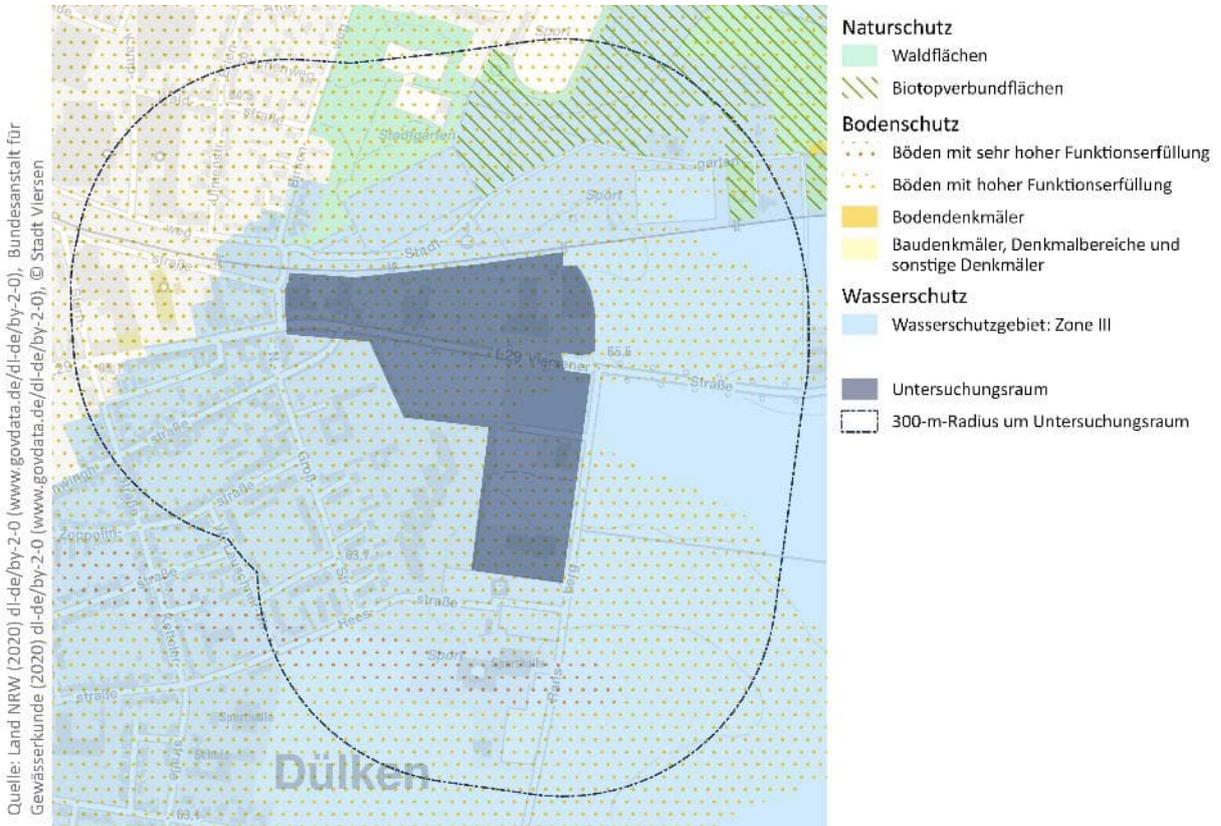
Rechtskraft: 1967

freistehende, oberirdische Lagertanks (nur in GE/GI zulässig)

Hinweis: GI-Festsetzung im B-Plan Nr. 205 3. Änderung nicht vollumfänglich geschützt. Einzelfallbetrachtung generell bei diesem B-Plan notwendig bei Neuansiedlungen etc.

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 247-1 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2006		Gliederung der Gewerbegebiete: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI - VII der Abstandsliste 1998; Kfz-Handel inkl. Kfz-Werkstatt (an Viersener Str.); Einzelhandel bis 100 m ² VKF im Zusammenhang mit gew. Betrieb	Gliederung der Gewerbegebiete: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1998; Einzelhandel; Tankstellen; teilweise Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsräume, mit Zweck und Darstellungen von sexuellem Charakter); wassergefährdende Anlage
	<p><i>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A 2 des Wasserschutzgebietes Aachener Weg. Auf die Genehmigungs- und Anzeigepflichten und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Aachener Weg vom 11.12.1995 wird hingewiesen.</i></p>		
BP Nr. 267-1 Gebietskategorien: MI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2016	Wohngebäude im Bereich von 15 m innerhalb der überbaubaren Fläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie	Kfz-Handel	Einzelhandel; Vergnügungsstätten; Sickerschächte im WSG
	<p><i>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A2 des Wasserschutzgebietes Aachener Weg. Auf die Genehmigungs- und Anzeigepflichten und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Aachener Weg vom 11.12.1995 wird hingewiesen.</i></p>		
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		hoch hoch hoch hoch mittel bis hoch hoch
Restriktionen	keine bedeutenden Defizite		
Einschätzung der Adresse	bedeutend (Dülkener „Eingangsbereich“)		

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Trotz der teilweise noch unbebauten Grundstücke sind keine Flächenpotenziale vorhanden, da diese bereits vermarktet sind und kurz vor der Bebauung stehen.

Anbindung und Versorgung

Für eine gute verkehrliche Anbindung sorgt die Lage an der Landstraße 29 mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Viersen“ der A 61. Die Leistungsfähigkeit der L 29 ist jedoch kritisch einzustufen. Die ÖPNV-Anbindung ist durch drei Buslinien gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gewerbegebiet Ransberg bildet den „Eingangsbereich“ des Stadtteils Dülken und weist aufgrund der Neubebauung und der gliedernden Grünanlagen eine hohe städtebauliche Qualität auf. Der Neubau des Kreisarchives sorgt gemeinsam mit der Situation als „Eingangsbereich“ für eine bedeutende Adresse. Durch das westlich gelegene Berufskolleg ist das Gebiet zudem weitestgehend von einer Wohnbebauung abgetrennt. Die ursprünglich geplante Entwicklung als Technologie- und Innovationsgebiet wurde jedoch nicht konsequent verfolgt, sodass sich andere Nutzungen angesiedelt haben (z. B. eine Kletterhalle).

Mögliche Restriktionen

Durch die Lage der Fläche im Wasserschutzgebiet der Zone IIIA ist eine gewerblich-industrielle Nutzung eingeschränkt.

Handlungsempfehlungen

Da bereits alle Flächen vermarktet sind und das Gebiet städtebaulich in einem guten Zustand ist, wird lediglich die Empfehlung ausgesprochen, bei möglichen Nutzungswechseln die Flächen im Sinne des Technologie- und Innovationsgebiets zu vergeben.



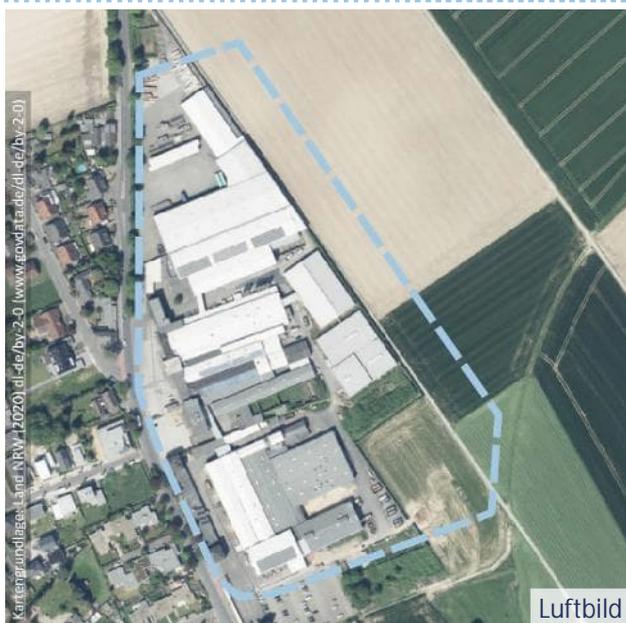
3.11 Grefrather Straße – SAB Bröckskes

11 Grefrather Straße – SAB Bröckskes

Süchteln

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: SAB Bröckskes Der Untersuchungsraum besteht aus der Betriebsfläche der Fa. SAB und den dazugehörigen betriebsgebundenen Reserven
Lage und Anbindung	am nördlichen Siedlungsrand Süchtelns, an der L 39 gelegen Anbindung an die AS Süchteln der A 61 (ca. 4,3 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 7,4 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: ca. 1,1 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ²

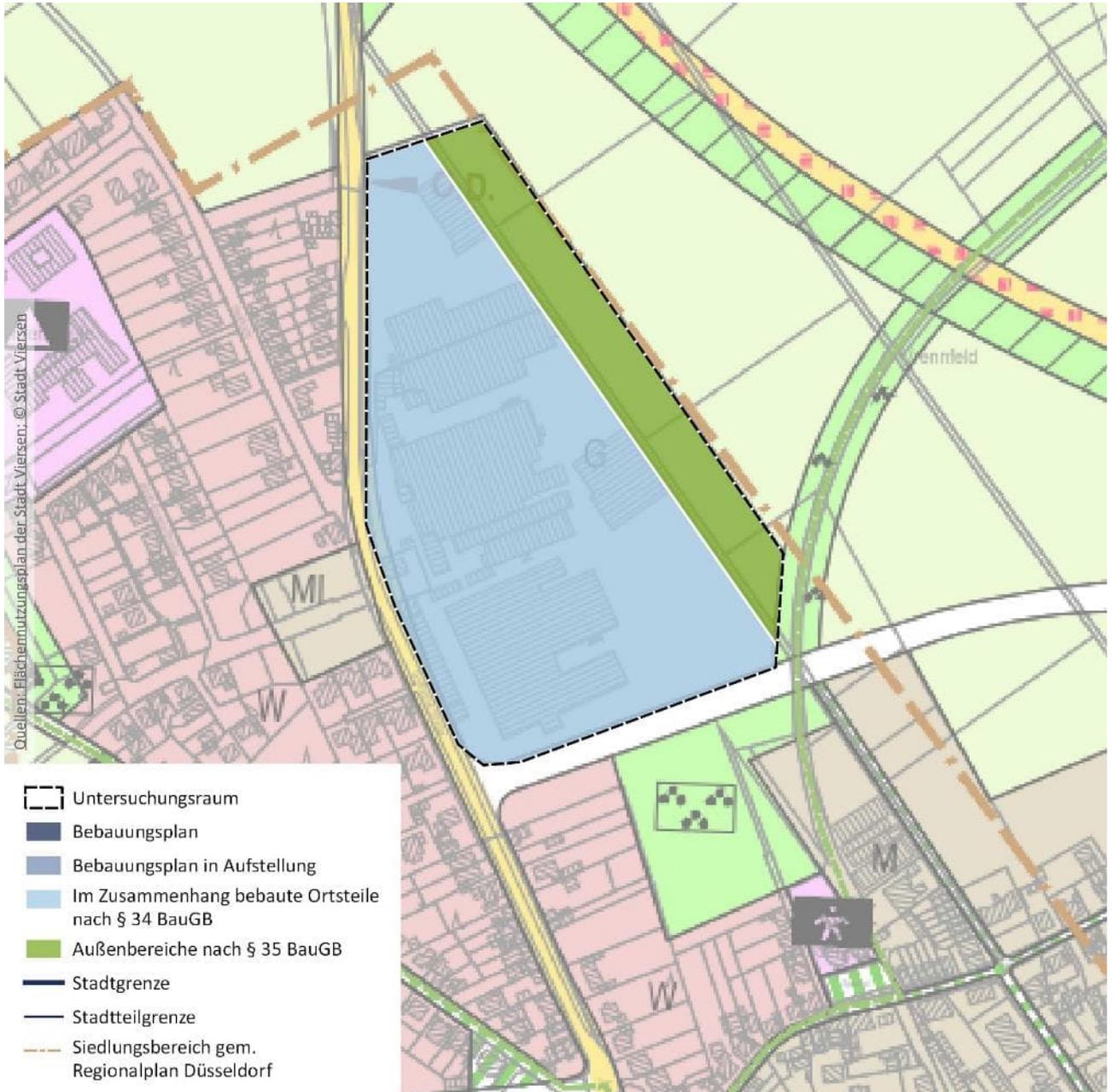


Luftbild



Bereiche und mögliche Anbindung

Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



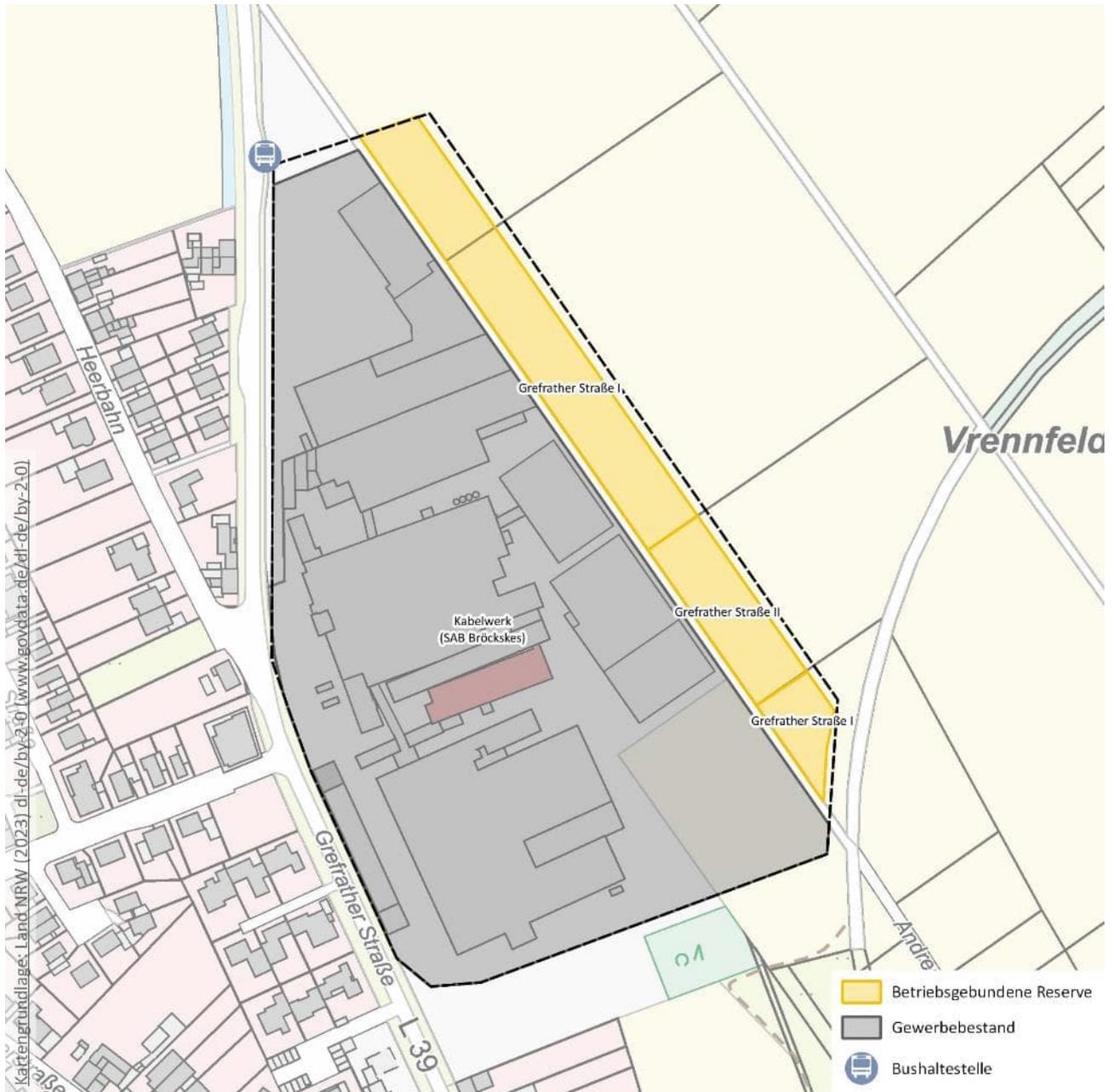
Planungsrecht/Bebauungspläne

kein Bebauungsplan vorhanden; Planungsrecht nach § 34 BauGB sowie Außenbereich nach § 35 BauGB; in Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen; die unbebauten Reserveflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB, hier ist verbindliches Planungsrecht zu schaffen



Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	mittel mittel gering gering bis mittel mittel mittel
Restriktionen	keine bedeutenden Defizite	
Einschätzung der Adresse	bedeutend („Hidden Champion“)	

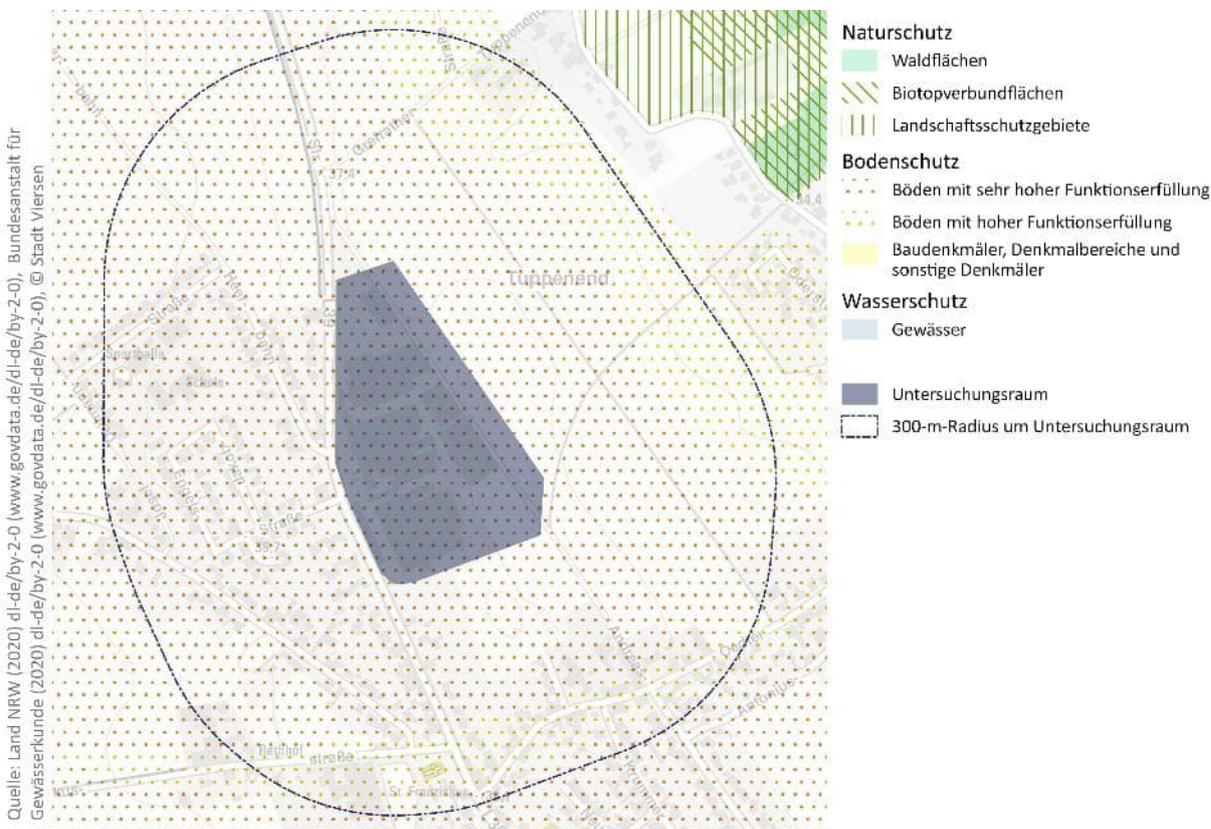
Bestand und Flächenpotenziale



Grefrather Straße I:	0,8 ha	Betriebserweiterung	aktuell Landwirtschaft
Grefrather Straße II:	0,3 ha	Betriebserweiterung	aktuell Landwirtschaft
Tatsächliche Reserveflächen		0 ha insgesamt	



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Das Gewerbegebiet Grefrather Straße – SAB Bröckses besteht vollständig aus dem Unternehmen SAB Bröckses sowie der dazu gehörenden Betriebsenerweiterungsflächen. Weitere Potenziale liegen nicht vor.

Anbindung und Versorgung

Die Lage an der L 39 sorgt zwar allgemein für eine gute Anbindung, die Wegführung zur nächsten Autobahnananschlussstelle A 61 (Süchteln) führt jedoch durch das Zentrum Süchtelns und somit durch bereits stark belastete Straßen. Die Vorrangroute für den LKW-Verkehr führt jedoch Richtung Norden zur B 509 und dann weiter zur A 40 oder A 61. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

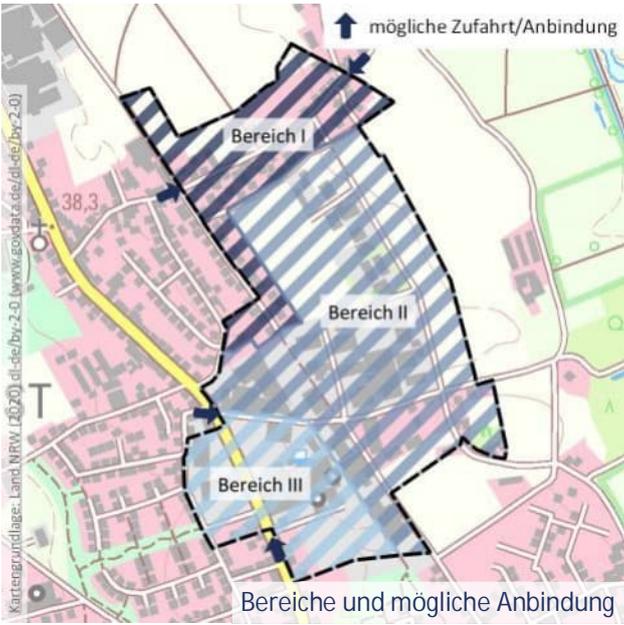
Das Unternehmen SAB Bröckses ist als Global Player in der Branche zwar weitreichend bekannt und bildet somit eine bedeutende Adresse, eine Agglomeration von Unternehmen ist aber unwahrscheinlich und aufgrund der Lage im Stadtgebiet wenig zielführend. Die städtebauliche Qualität liegt im mittleren Bereich und erfüllt die Funktionalität, demnach bedarf es keiner besonderen Verbesserung.

Mögliche Restriktionen

Die Erweiterungsflächen werden durch unversiegelte Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung eingeschränkt.

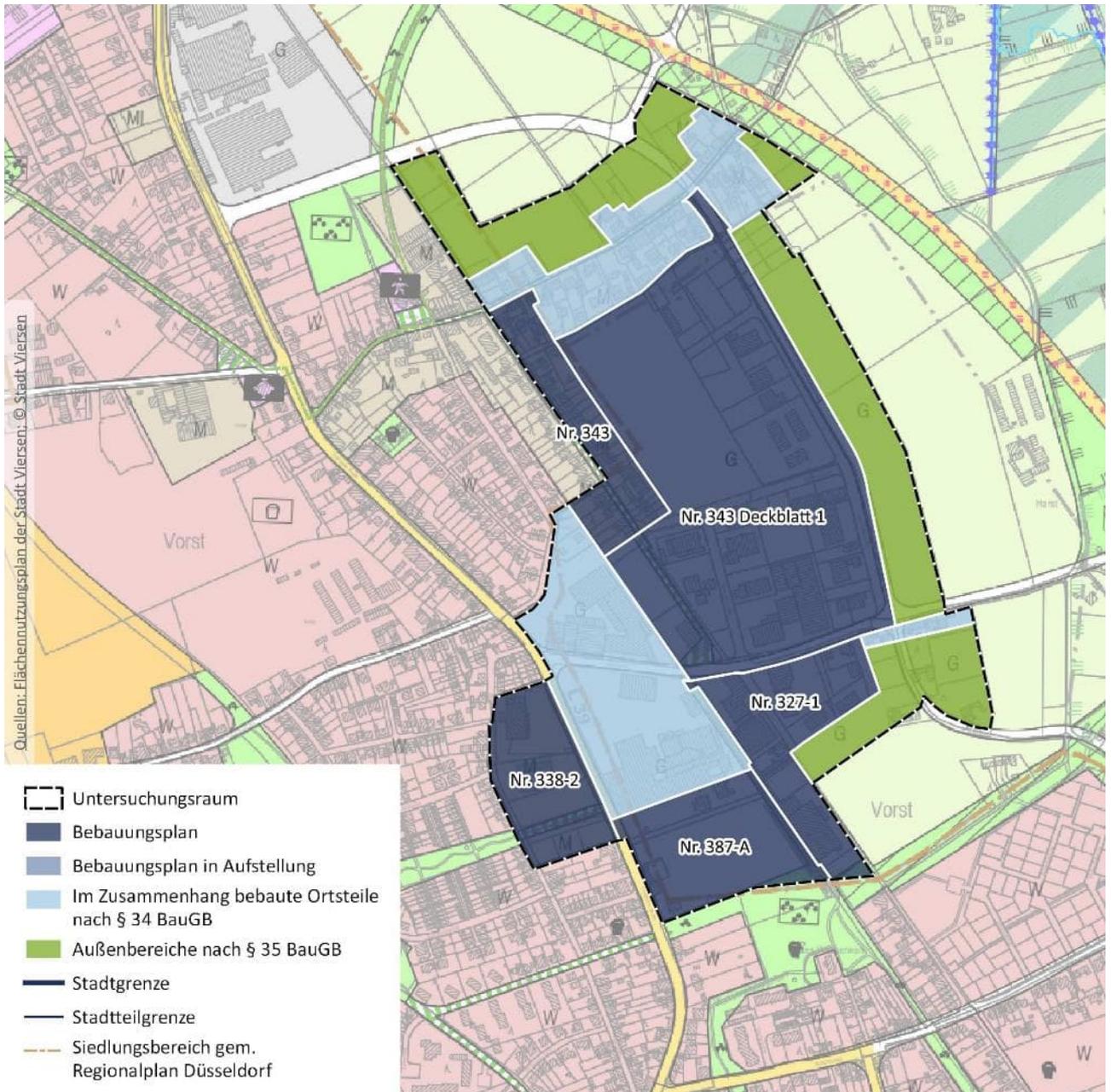
Handlungsempfehlungen

Die unbebauten Reserveflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB, hier sollte verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

12 Feldstraße		Süchteln
<u>Gebietscharakterisierung</u>		
Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Kohlschein, Baustoffe Schnäbler Bereich I: vorwiegende Wohnnutzung, nur wenige gewerbliche Betriebe Bereich II: kleine und mittlere Betriebe, geprägt durch Produktion von Papier/Pappe, Kfz-Gewerbe, Maschinenbau, Großhandel und Logistik Bereich III: Bereich der ehem. Paperboard-Fabrik östlich der L 39, westlich der L 39 befinden sich kleinere Unternehmen vorwiegend der Handwerks- und Einzelhandelsbranche	
Lage und Anbindung	Süchteln-Vorst, westlich der L 39 gelegen Anbindung an die AS Süchteln der A 61 (ca. 3,3 km)	
Größe	Gesamtgröße: ca. 44 ha Tatsächliche Reserven: ca. 7,2 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: ca. 0,9 ha	
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Mischgebiet, nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 210-230 €/m ² (im Freiraum 9 €/m ²) Bereich II: Gewerbegebiet, ca. 6,9 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ² (östl. der Schmiedestraße 9 €/m ²) Bereich III: Gewerbe-/Mischgebiet/Urbanes Gebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65-210 €/m ²	
 <p style="font-size: small; transform: rotate(-90deg); position: absolute; left: -40px; top: 50px;">Kartengrundlage: Land NRW (2020) de/bv/2-0 www.govdata.de/dl-de/bv/2-0</p>	 <p style="font-size: small; transform: rotate(-90deg); position: absolute; left: -40px; top: 50px;">Kartengrundlage: Land NRW (2020) de/bv/2-0 www.govdata.de/dl-de/bv/2-0</p>	



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 327-1

Gebietskategorien: GE, öfftl.
Grünfläche

BauNVO: 1990

Rechtskraft: 2013

Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 2007: Abstandsklassen I - VII

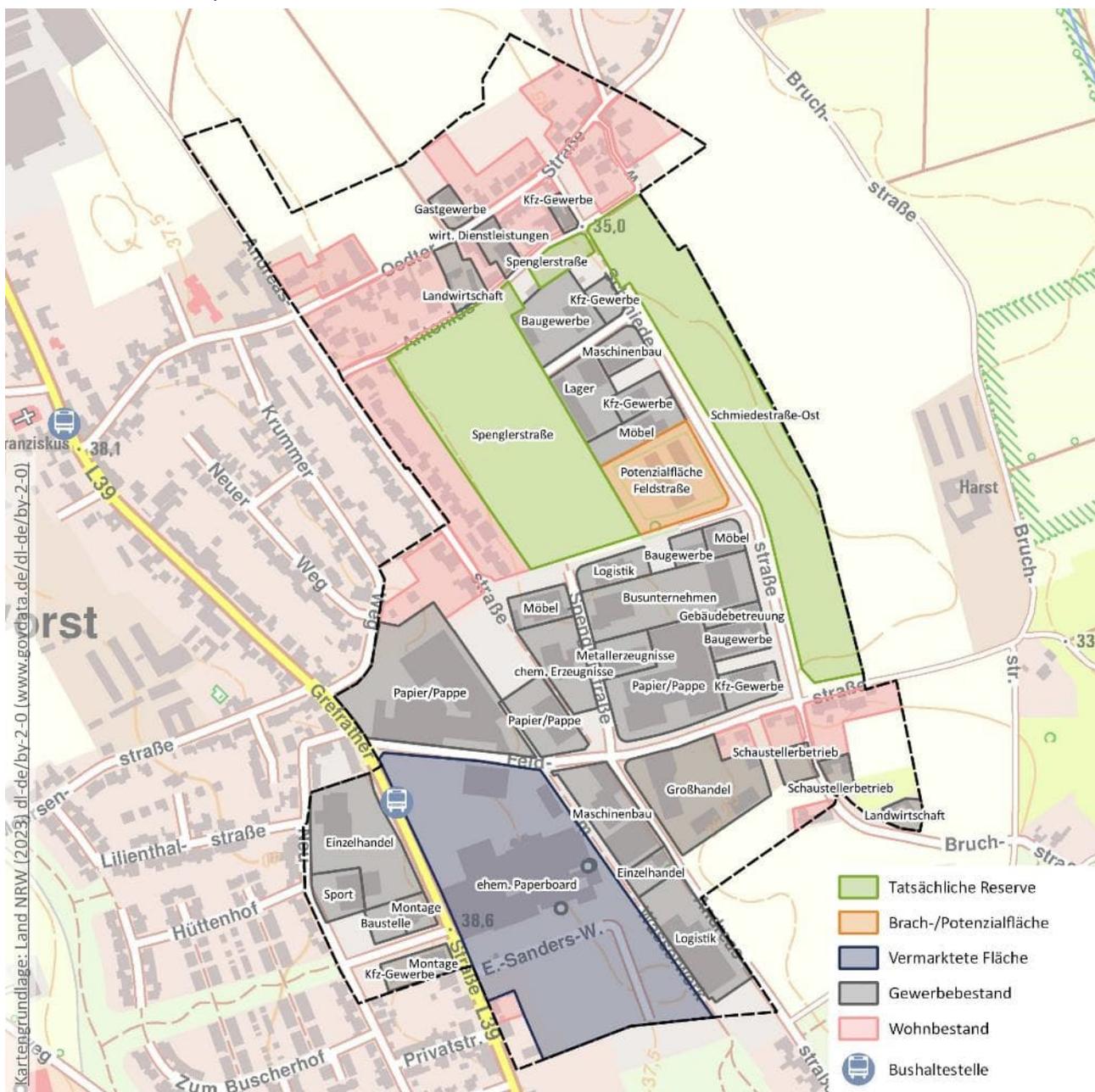
Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4. BauNVO und Abstandsliste 2007: Abstandsklassen V - VII

Windenergieanlagen

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 338-2 Gebietskategorien: MI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2001			Vergnügungsstätten (teilweise); Einzelhandel (teilweise); Wohngebäude in Mischgebieten 40 m Tiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie Grefrather Straße
BP Nr. 343 Gebietskategorien: GE, MI BauNVO: 1968 Rechtskraft: 1973			Einstellplätze und Garagen
BP Nr. 343, Deckblatt 1 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1977 Rechtskraft: 1980		<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>	
BP Nr. 387-A Gebietskategorien: GE, MU BauNVO: 2017 Rechtskraft: 2020		in GE: Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen i.S.v. § 50 BImSchG ausreichend ist.	Einzelhandelsbetriebe (außer Betriebe mit pharmazeutischen und apothekenpflichtigen Artikeln in MU); Vergnügungsstätten; Tankstellen; in GE: Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel mittel mittel mittel bis hoch mittel mittel
Restriktionen	Im Bereich der Feldstraße/Andreasstraße fehlen Gehwege, wodurch Gefahren für den Rad- und Fußverkehr entstehen (Endausbau mit Gehwegen laut Stadt Viersen geplant)		
Einschätzung der Adresse	bedeutend („Hidden Champion“)		



Bestand und Flächenpotenziale



Spenglerstraße: 3,8 ha langfristig verfügbar

keine Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers für Großteil der Flächen

Schmiedestraße-Ost: 3,4 ha langfristig verfügbar

keine Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers für Großteil der Flächen

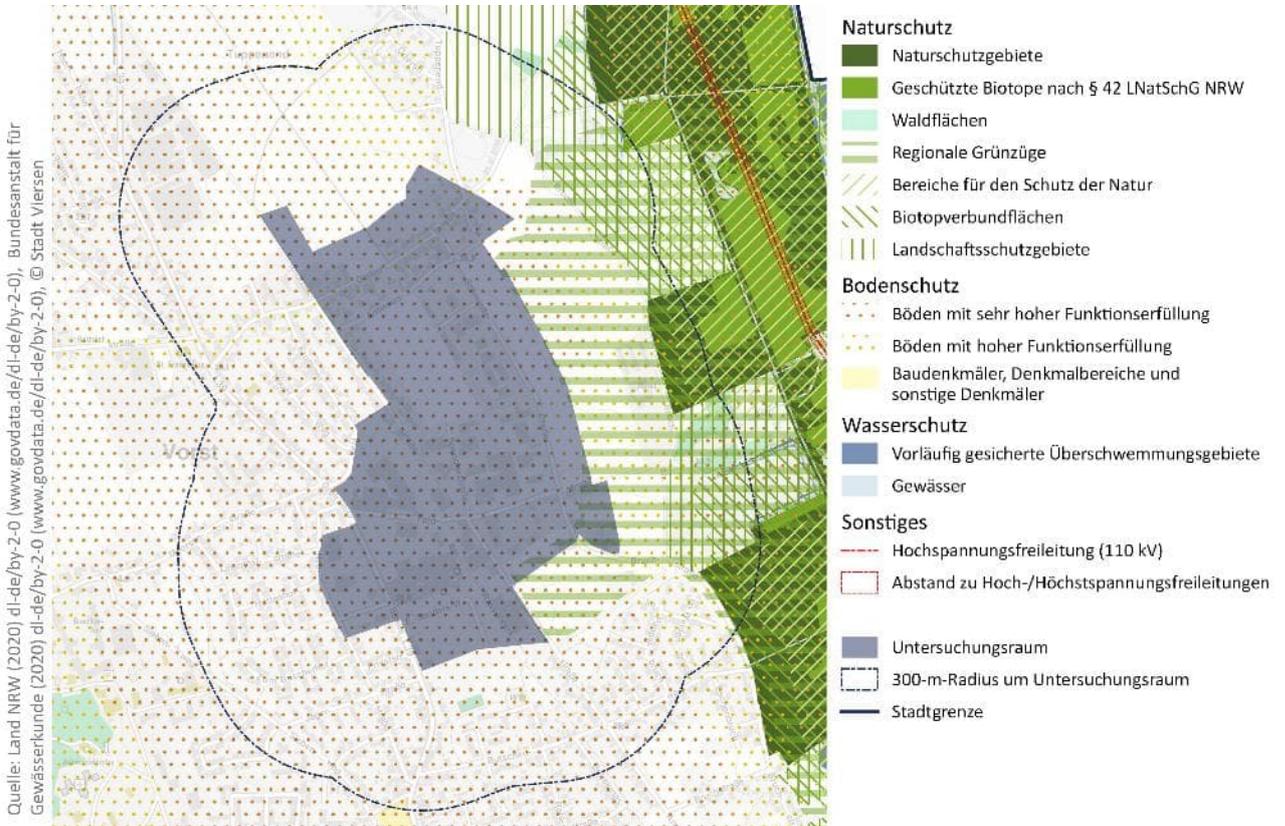
Potenzialfläche Feldstraße 0,9 ha langfristig verfügbar

Dauer der Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete (Containerdorf) ist langfristig vorgesehen (bis zu 20 Jahre)

Tatsächliche Reserveflächen

ca. 7,2 ha insgesamt, davon ca. 7,2 ha langfristig verfügbar

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Das Gewerbegebiet Feldstraße verfügt über zwei größere Reserveflächen im Norden, die jedoch aufgrund der fehlenden Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers auf lange Sicht nicht bebaut werden können. Das Gelände des ehem. Unternehmens Paperboard Viersen wird aktuell überplant und steht ebenfalls nicht zur Verfügung. Das einzig verbleibende Potenzial befindet sich auf der aktuell als Unterkunft für Geflüchtete genutzten Fläche an der Ecke Schmiedestraße/Böttcherstraße. Die übrigen Bereiche werden vorwiegend durch kleinere und mittlere Betriebe genutzt.

Anbindung und Versorgung

Laut LKW-Führungskonzept führt die Vorrangroute für den LKW-Verkehr von der Feldstraße nach Norden über die L39 zur B509 und von dort weiter zur A40 oder A61. Ortskundige fahren ggf. durch den engen Ortskern. An den ÖPNV ist das Gebiet nur mit einer Haltestelle an der L 39 angebunden, hier besteht Verbesserungsbedarf.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Mit der Firma Kohlschein ist ein bekanntes Unternehmen direkt an der L 39 angesiedelt, wodurch eine gewisse Adresse entsteht, die aufgrund der starken Durchmischung des Gebiets jedoch wenig Strahlkraft besitzt. Der nördliche Teil des Gebiets ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die städtebauliche Qualität des Gebiets ist aufgrund teilweise fehlender Geh- und Radwege im mittleren Bereich. Die Funktionalität für den Kraftverkehr ist aber gegeben.

Mögliche Restriktionen

Herausfordernd ist die Nutzung der freien Flächen durch die sehr hohe Funktionserfüllung der Böden durch den damit einhergehenden höheren Ausgleichsbedarf.



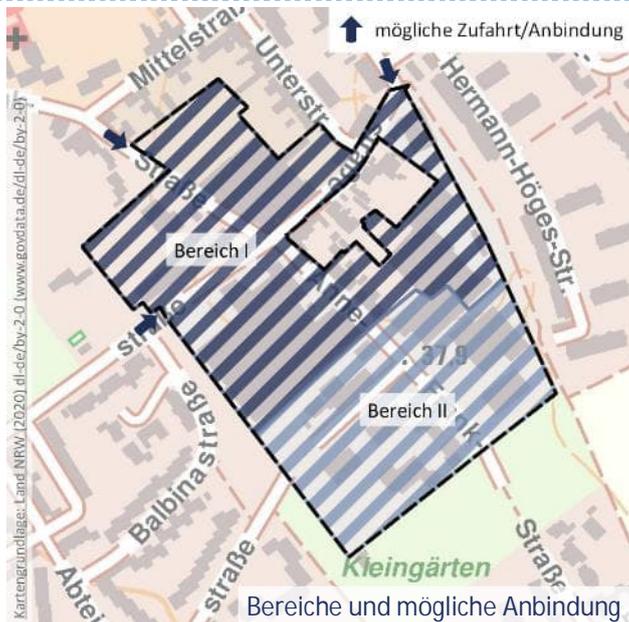
Handlungsempfehlungen

Die Potenzialflächen, bei denen bisher keine Veräußerungsbereitschaft besteht, können wichtige Erweiterungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet darstellen. Hier sollte beharrlich versucht werden, die Veräußerungsbereitschaft zu erhöhen, um die wenigen vorhandenen GE-Reserven auszunutzen. Die Schmiedestraße sollte beidseitig bebaut werden, um die Effektivität der Erschließungsstraße zu erhöhen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Verbesserungsmöglichkeiten der ÖPNV-Anbindungem an das Gebiet zu prüfen.

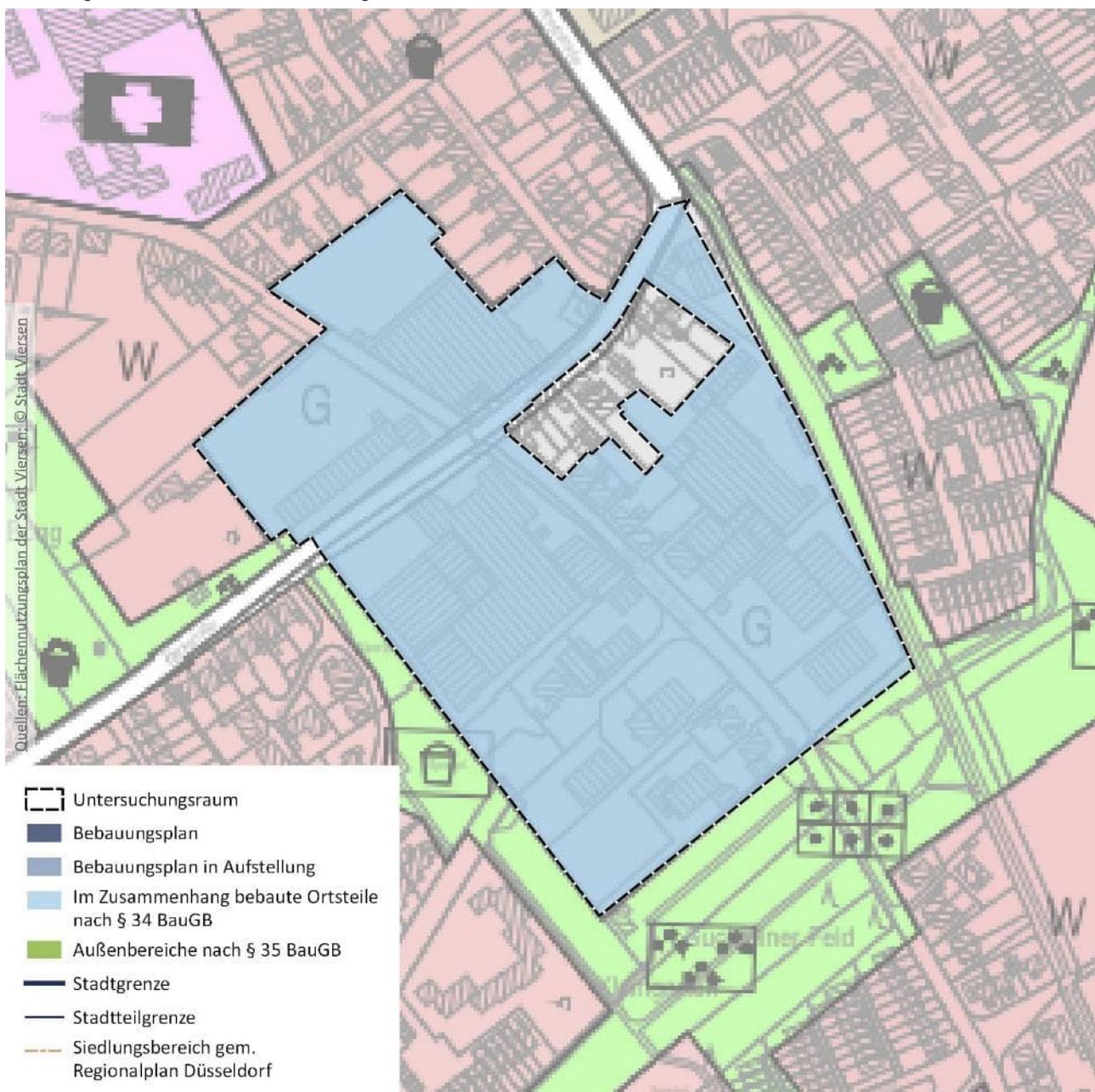
13 Anne-Frank-Straße Süchteln

Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: E. J. Kluth, Aug. Schwan, Lufttechnik GmbH</p> <p>Bereich I: mittelgroße Betriebe geprägt durch Maschinenbau, Metallverarbeitung und Textilherstellung</p> <p>Bereich II: kleinere Unternehmen, vorwiegend handwerkliche Betriebe</p>
Lage und Anbindung	<p>südwestlich des Süchtelner Zentrums, an der Anne-Frank-Straße gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Süchteln der A 61 (ca. 3,1 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 5,3 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: ca. 0,3 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 85-220 €/m²</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 85 €/m²</p>

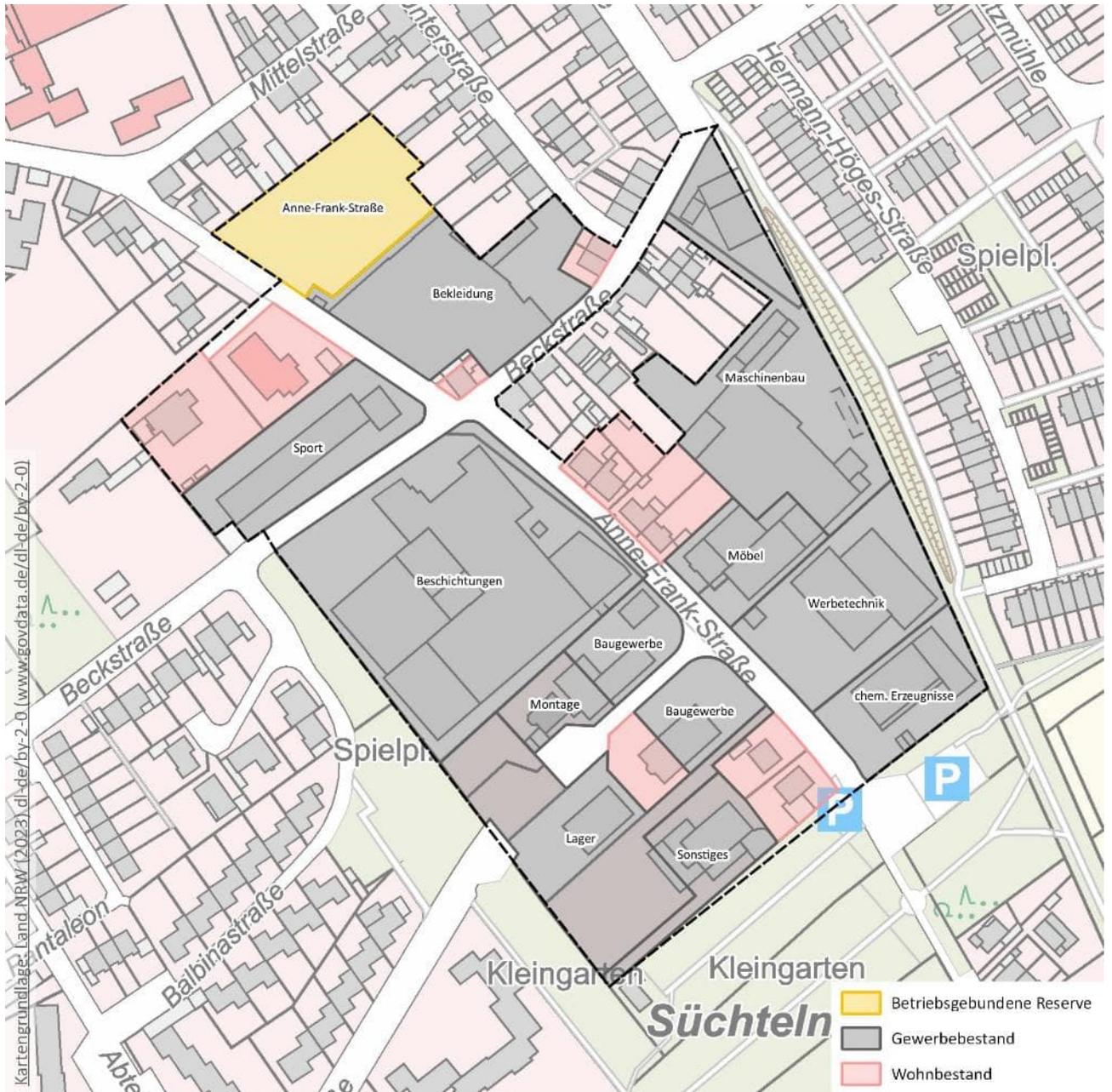


Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne	kein Bebauungsplan vorhanden; Planungsrecht nach § 34 BauGB (FNP: G)	
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke:	gering
	Funktionalität:	gering bis mittel
	Aufenthaltscharakter:	gering
	Grünelemente:	gering bis mittel
	Ordnungsstrukturen:	gering
	Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering
Restriktionen	viele Außenlager bestimmen das Erscheinungsbild; teilweise fehlen Gehwege; Nähe zur Wohnbebauung und zum Krankenhaus	
Einschätzung der Adresse	weniger bedeutend	

Bestand und Flächenpotenziale

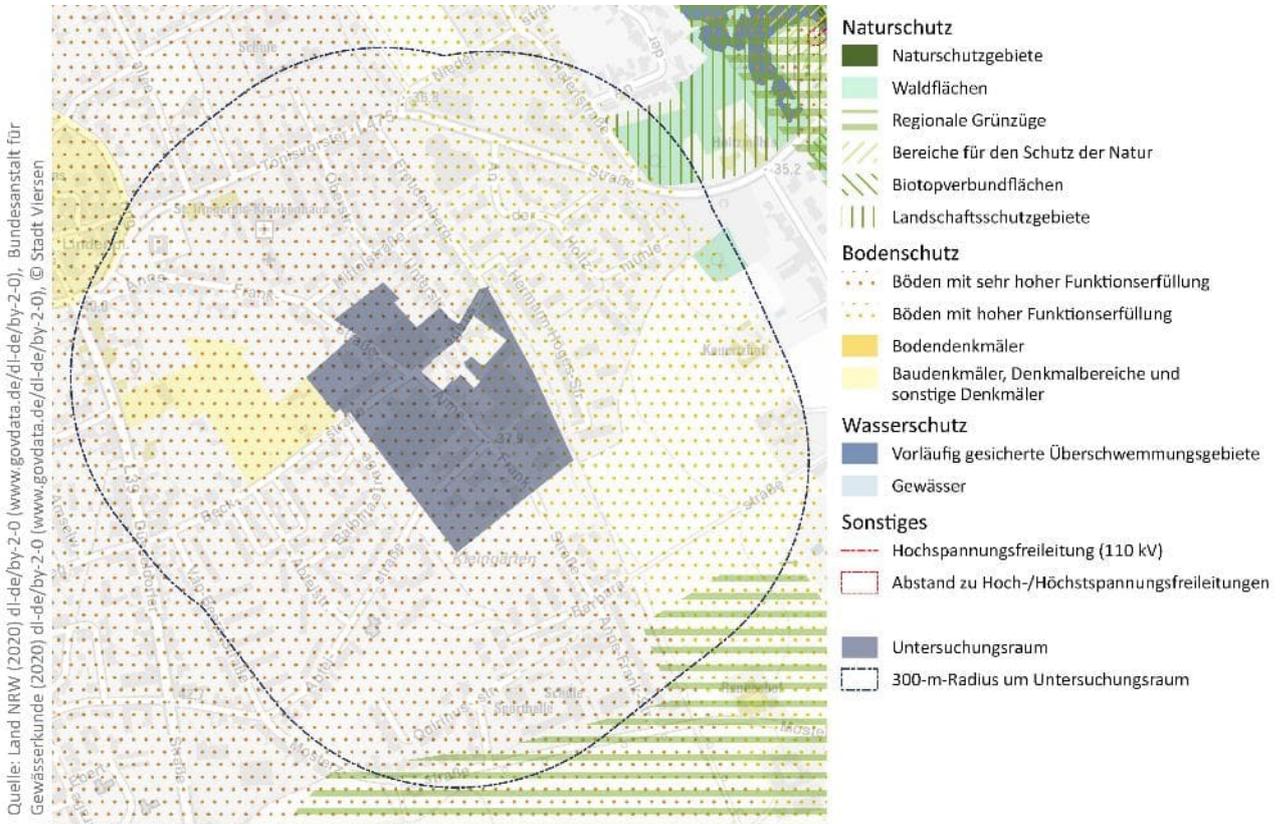


Anne-Frank-Straße: 0,3 ha Betriebserweiterung aktuell Grünland

Tatsächliche Reserveflächen 0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Mit der Betriebserweiterungsfläche der Firma Aug. Schwan GmbH & Co. KG liegt eine einzige Potenzialfläche in dem Gebiet vor, für die kaum Steuerungsmöglichkeiten vorliegen. Die gewerblichen Flächen sind lediglich im Flächennutzungsplan festgesetzt, einen Bebauungsplan für das Gebiet gibt es nicht.

Anbindung und Versorgung

Die Anbindung an die Autobahn führt über nicht klassifizierte Straßen zur L 29 oder L 475 und durch den Ortskern Süchtelns. Die ansässigen Unternehmen verursachen wenig Schwerlastverkehr, womit die Anbindung keine größeren Probleme darstellt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig unter 400 Meter erreichbar.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gewerbegebiet an der Anne-Frank-Straße weist aufgrund teilweise fehlender Geh- und Radwege sowie vieler Außenlager, die das Erscheinungsbild bestimmen, eine eher geringe städtebauliche Qualität auf. Insgesamt wird das Gebiet durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit eingestreuter Wohnnutzung geprägt. Entsprechend wird keine besondere Adresse gebildet.

Mögliche Restriktionen

Einschränkend ist hier die Nähe zur Wohnbebauung sowie zum Krankenhaus.

Handlungsempfehlungen

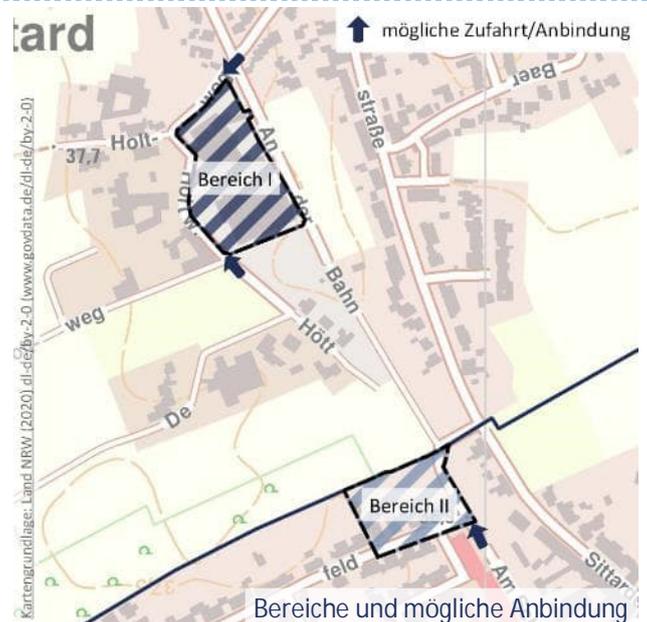
Es ist zu prüfen, inwieweit die städtebaulichen Defizite in Form von fehlenden Geh- und Radwegen behoben werden können. Dies würde u. a. für eine erhöhte Verkehrssicherheit sorgen. Ebenso sollte geprüft werden, inwiefern die ÖPNV-Anbindung verbessert werden könnte. Bei möglichen Ansiedlungen von Gewerbebetrieben ist auf die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung zu achten und es ist zu prüfen, ob diese planungsrechtlich gesteuert werden kann.

3.14 Holtweg

14 Holtweg Süchteln/Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: PA-HA-GE Hütten- und Gießereibedarf, Reinigung Krause</p> <p>Bereich I: Keramikproduktion für Hütten- und Gießereibedarf</p> <p>Bereich II: Reinigungsbetrieb und teilweise Wohnnutzung</p>
Lage und Anbindung	<p>zwischen Süchteln und Viersen, am Holtweg bzw. am Büssemfeld gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 3,5 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 1,8 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 215 €/m²</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 323

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1962

Rechtskraft: 1969

keine für das Konzept relevanten Angaben

BP Nr. 332

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1977

Rechtskraft: 1981

keine für das Konzept relevanten Angaben

Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering bis mittel gering gering mittel gering gering
Restriktionen	keine Abgrenzung zu benachbarten Wohngebieten sowie teilweise schlechtes äußeres Erscheinungsbild (Bereich II)	
Einschätzung der Adresse	nicht vorhanden	

Bestand und Flächenpotenziale

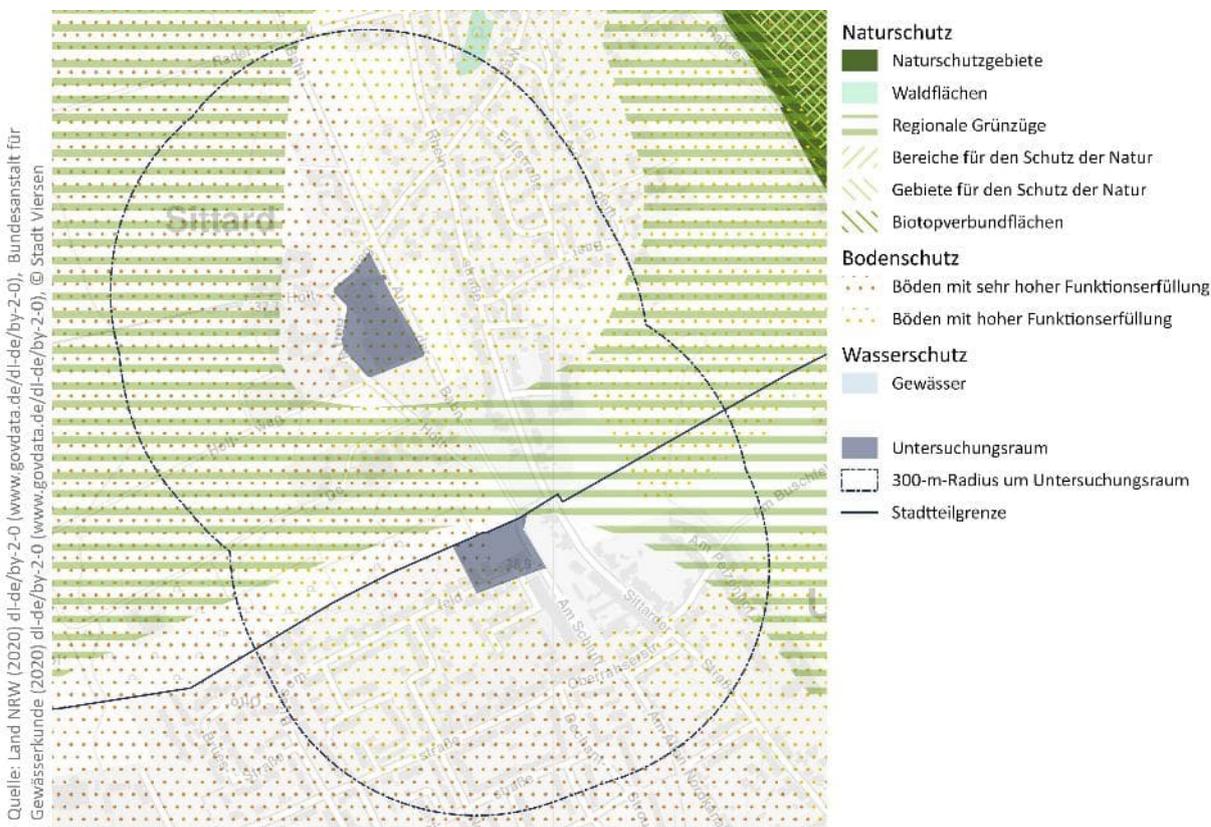


Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Der Untersuchungsraum verfügt über keinerlei Potenziale.

Anbindung und Versorgung

Die jeweilige Anbindung der Bereiche I und II führt überwiegend über nicht klassifizierte Straßen zur Autobahn. Beim Holtweg handelt es sich ab der Einmündung „An der Bahn“ um einen Wirtschaftsweg, der typischerweise keine Separierung der Verkehrsarten aufweist. Eine ÖPNV-Anbindung ist fußläufig erreichbar.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die Firma PA-HA-GE Hütten- und Gießereibedarf im nördlichen Bereich ist ein bekanntes Unternehmen, das aufgrund der Lage und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten aber keine Adresse bilden kann. Die städtebauliche Qualität ist aufgrund der fehlenden Abgrenzung zur Wohnbebauung, den teilweise fehlenden Gehwegen eher gering.

Mögliche Restriktionen

Es sind keine bedeutenden Umweltrestriktionen zu erwarten. Das Gebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt, die durch Wohnbebauung sowie einen Regionalen Grünzug voneinander getrennt sind.

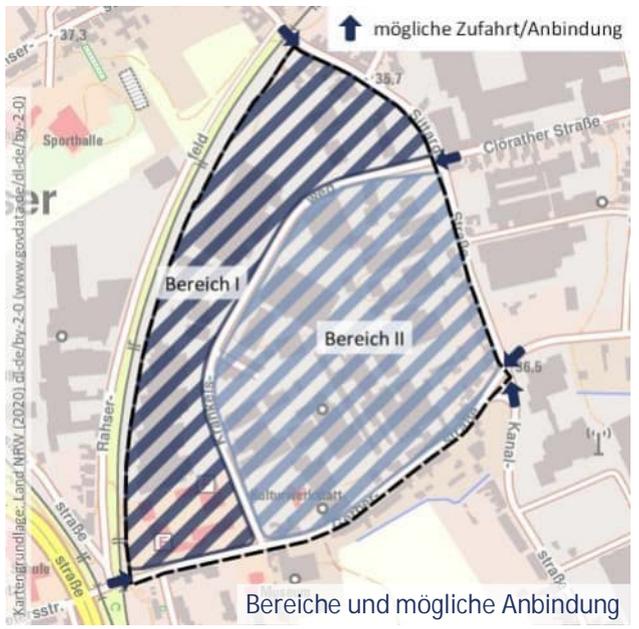
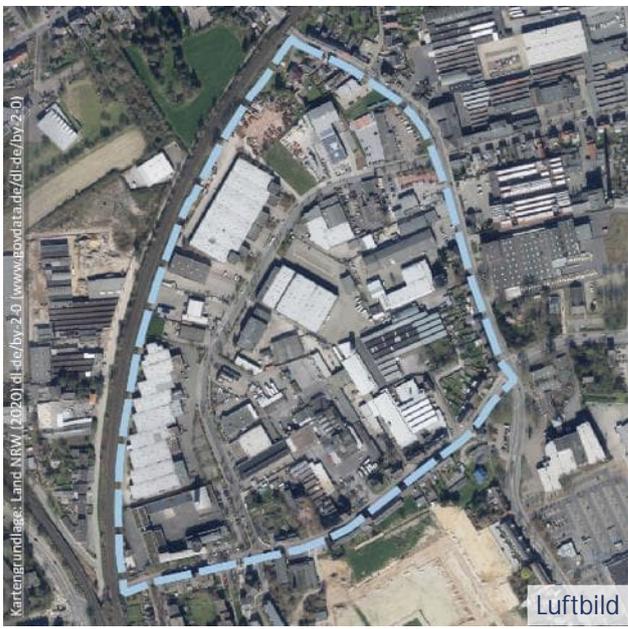
Handlungsempfehlungen

Aufgrund der geringen Größe werden keine Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Für das Gesamtkonzept spielt der Untersuchungsraum nur eine untergeordnete Rolle. Es ist zu prüfen, ob der südliche Bereich bei einem möglichen Wegfall der Gewerbenutzung aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung eher einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden sollte.

15 Kränkelsweg Viersen

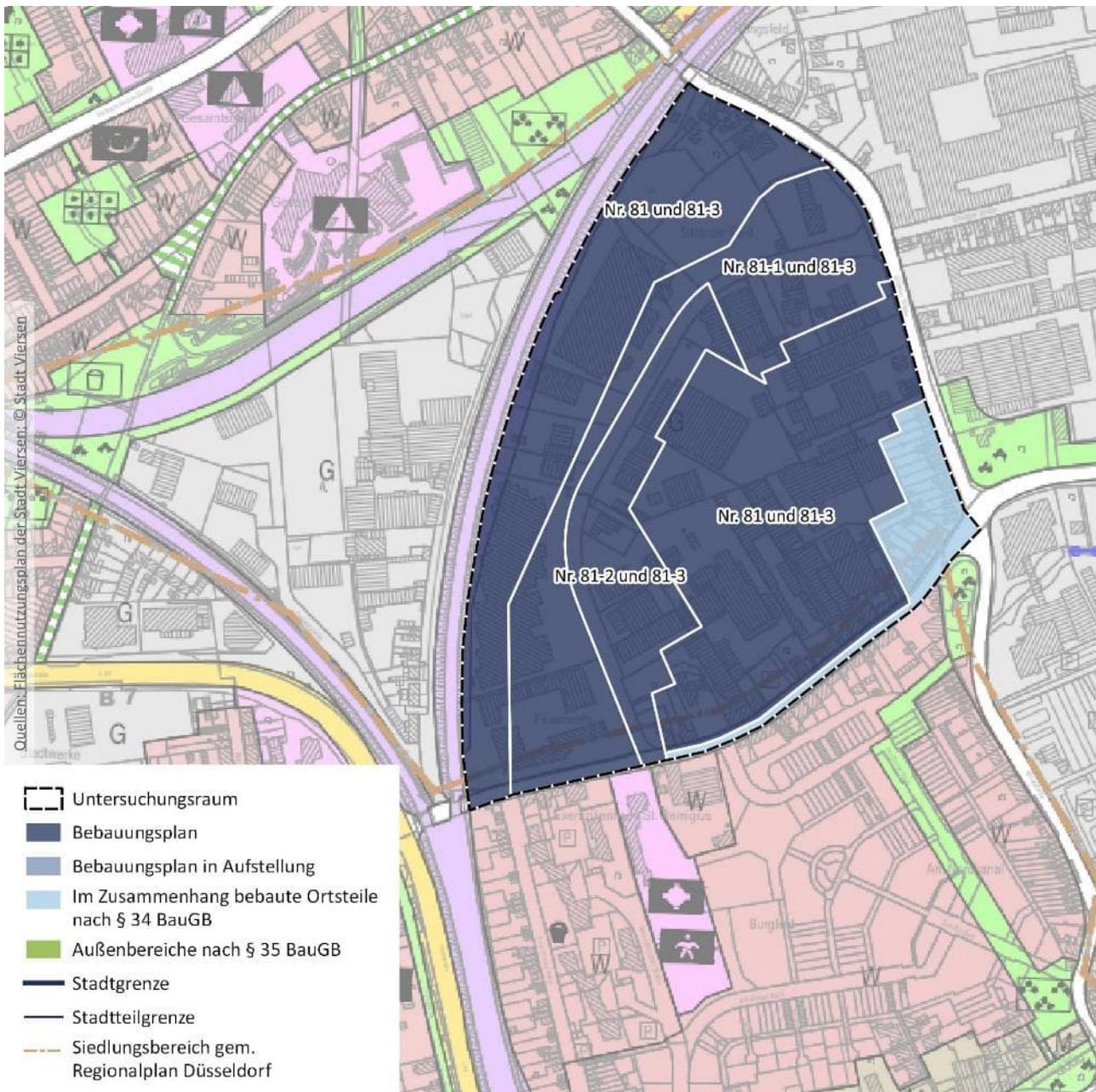
Gebietscharakterisierung

<p>Nutzung</p>	<p>Gebietsprägende Unternehmen: S & S Fleischzerlegung, Fruhen Messebau, Hauptamtliche Feuer- und Rettungswache Viersen</p> <p>Bereich I: vorwiegend Dienstleistungsunternehmen in Gewerbeparks, südlich liegt eine Feuerwache</p> <p>Bereich II: überwiegend mittelgroße Unternehmen, geprägt durch Schlachtbetrieb und Bau- und Kfz-Gewerbe</p>
<p>Lage und Anbindung</p>	<p>westlich der Sittarder Straße, südlich der Bahnstrecke Viersen-Anrath gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 2,7 km)</p>
<p>Größe</p>	<p>Gesamtgröße: ca. 21,3 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
<p>Profil und Industrieflächenpotenziale</p>	<p>Bereich I: Gewerbe-Industriegebiet, ca. 0,3 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 85 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m²)</p> <p>Bereich II: Gewerbe-/Industrie-/Wohngebiet, ca. 0,2 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 85 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m²)</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 81

Gebietskategorien: GE, GI

BauNVO: 1962

Rechtskraft: 1969

keine für das Konzept relevanten Angaben

BP Nr. 81-1

Gebietskategorien: GE, GI

BauNVO: 1977

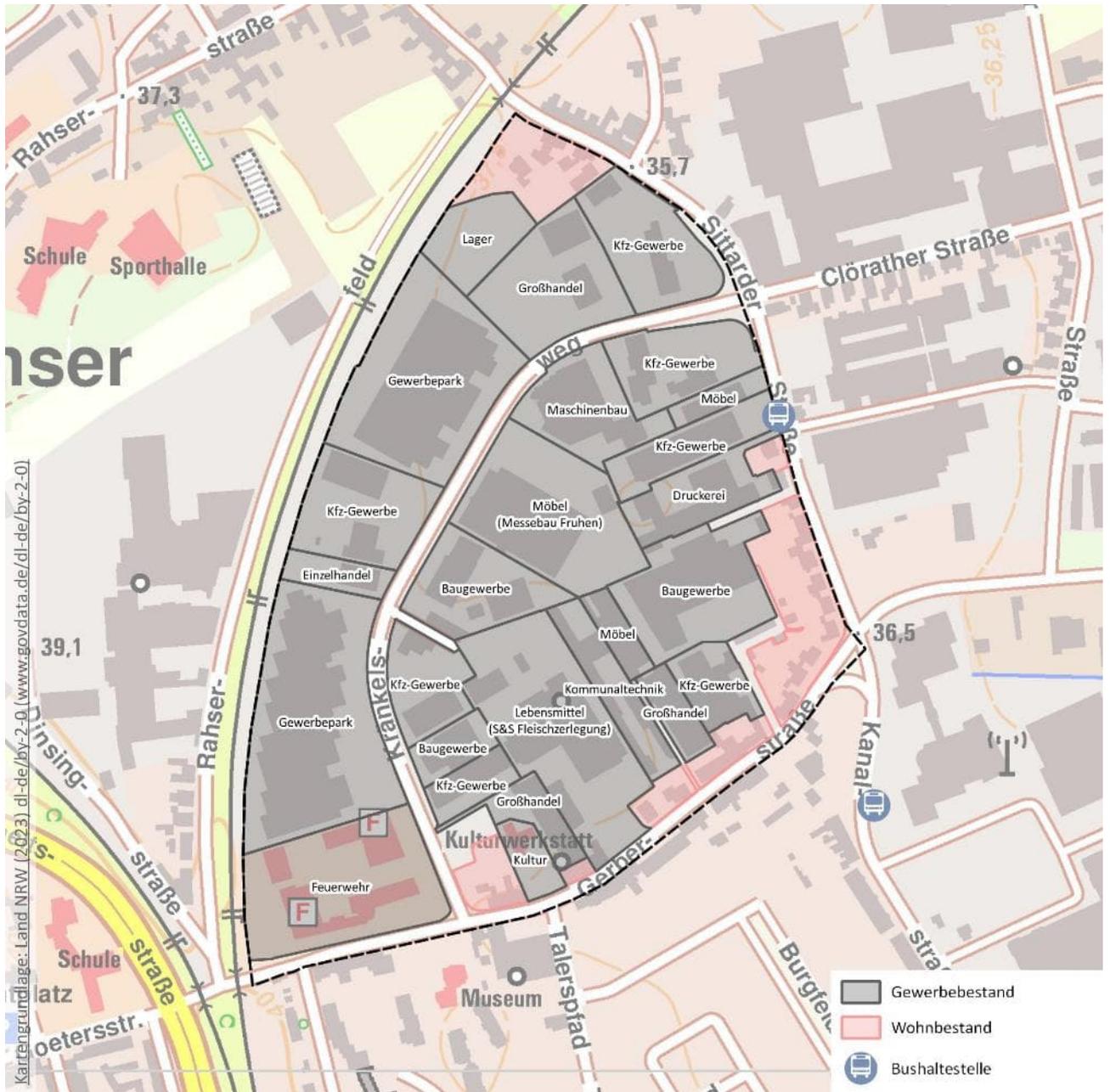
Rechtskraft: 1984

keine für das Konzept relevanten Angaben

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 81-2 Gebietskategorien: GE, GI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1995	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 81-3 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1998		Großhandel; Kfz-Handel; Fabrikverkauf < 200 m ² VKF; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude ohne Dienstleis- tungsbetriebe mit zent- rumstypischer Ausrich- tung	Einzelhandel; Geschäfts- büro- und Verwaltungs- gebäude; Tankstellen; kirchliche, kulturelle, so- ziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen; Vergnügungsstätten
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel hoch gering mittel gering bis mittel mittel
Restriktionen	angrenzende Wohnnutzung		
Einschätzung der Adresse	Für Viersen bedeutend im Verbund mit den Untersuchungsräumen Sittarder Straße, Kanalstraße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld.		



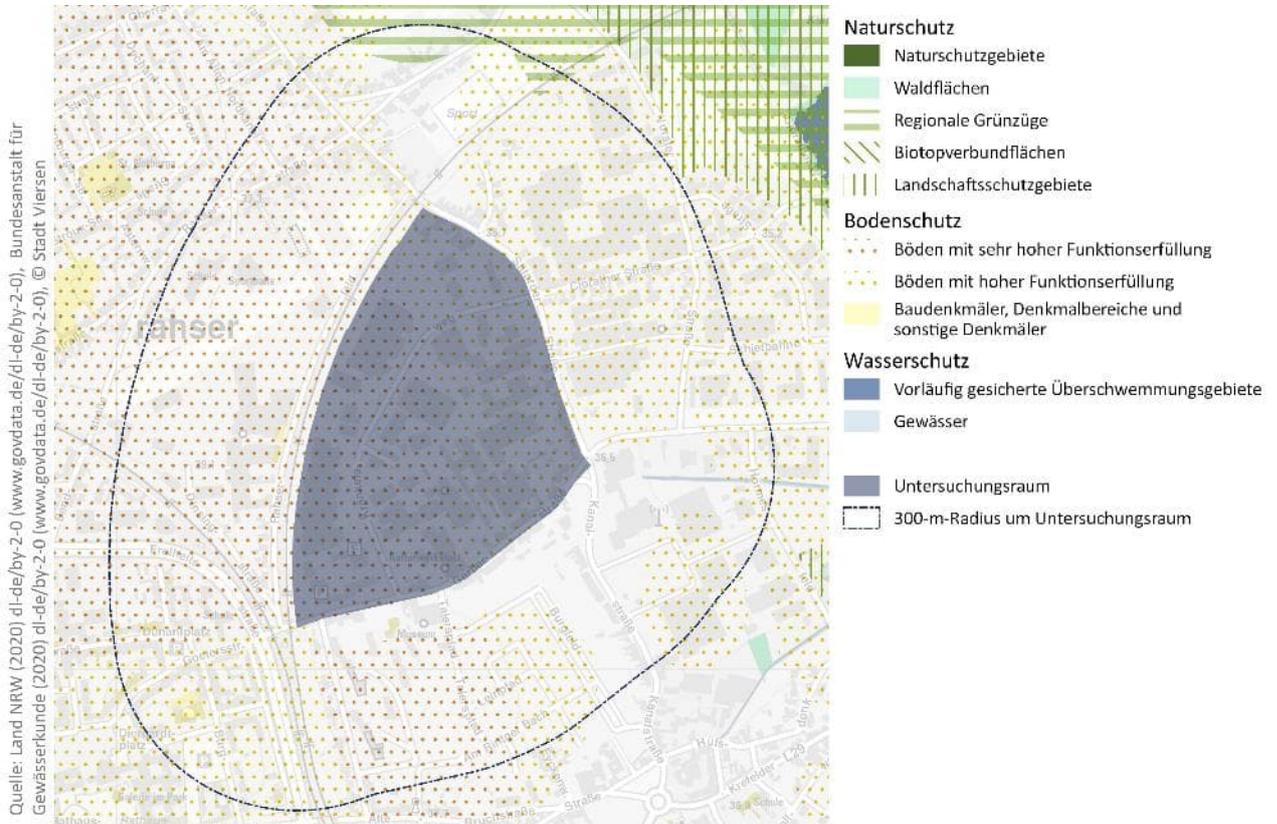
Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Kränkelsweg bildet mit den Gebieten Sittarder Straße, Kanalstraße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld einen großen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Osten Viersens.

Potenzialflächen

Das Gebiet ist bereits sehr gut ausgenutzt, Flächenpotenziale sind nicht vorhanden.

Anbindung und Versorgung

Mit der unmittelbaren Nähe zur L 29 ist das Gebiet verkehrlich gut an die Autobahn A 44 und A 52 angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung liegt östlich des Gebiets ebenfalls vor.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die städtebauliche Qualität liegt aufgrund der Mischung mit Wohnnutzungen und einer fehlenden Aufenthaltsqualität im durchschnittlichen Bereich. Gleichzeitig ist die Funktionalität für die gewerbliche Nutzung hoch. Der Bereich I weist überwiegend Unternehmen des Dienstleistungssektors auf. Das Gebiet weist in Bereich II eine sehr heterogene Mischung in der gewerblichen Nutzung auf, wodurch überregional nur eine weniger bedeutende Adresse gebildet wird. Für Viersen selbst ist die Adresse im Verbund mit den benachbarten Untersuchungsräumen jedoch bedeutend.

Mögliche Restriktionen

Nennenswerte Umweltrestriktionen liegen nicht vor.

Handlungsempfehlungen

Durch die gute Ausnutzung des Gebiets ergeben sich keine klaren Handlungsbedarfe. Es ist jedoch zu prüfen, dass das Gewerbegebiet als solches planungsrechtlich gesichert wird.



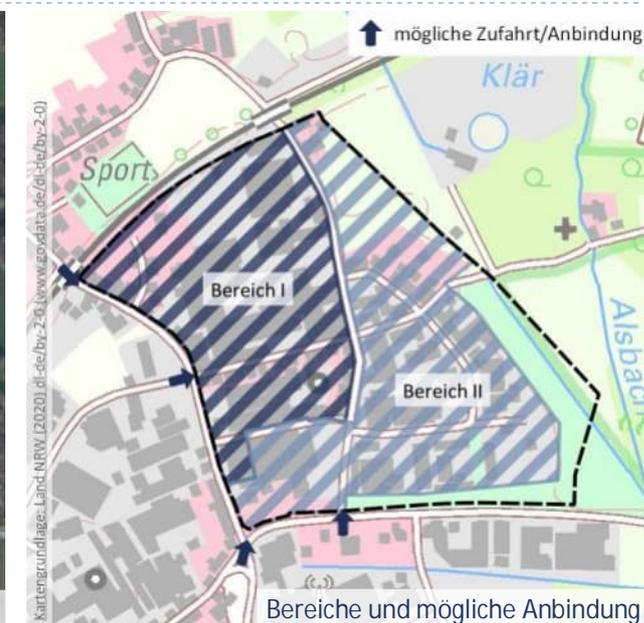
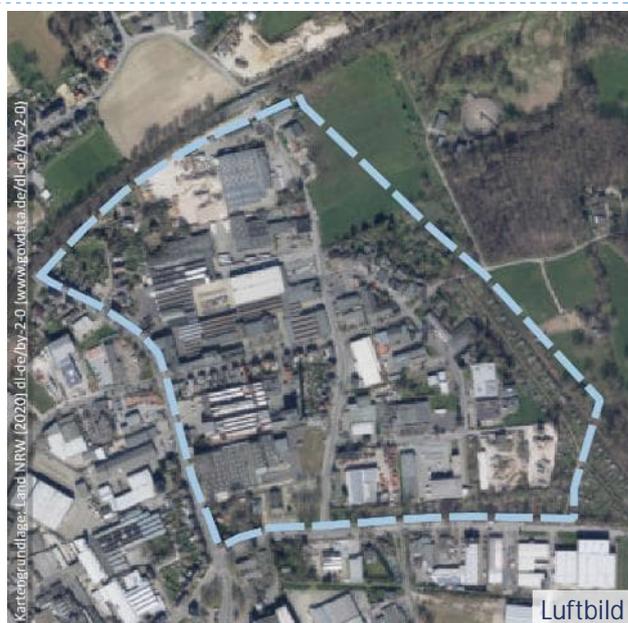
3.16 Sittarder Straße

16 Sittarder Straße

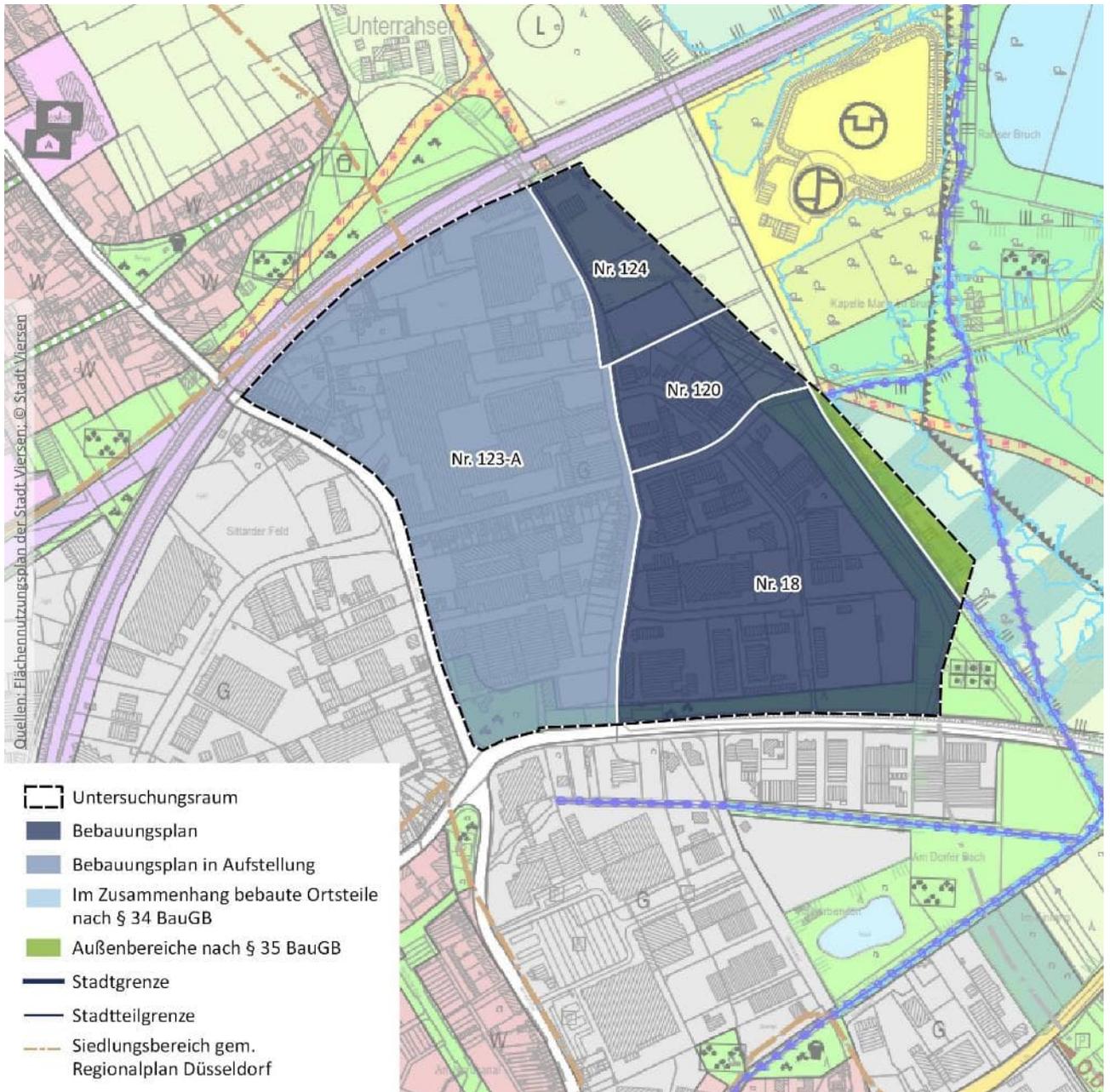
Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Dallmayr Automaten-Service, DHL, Prangenberg & Zaum, Solbach</p> <p>Bereich I: vorwiegend Dienstleistungen in drei Gewerbeparks, teilweise Wohnnutzung und Baugewerbe</p> <p>Bereich II: durchmischter Bereich mit Prägung durch Bau- und Kfz-Gewerbe, kleinere Handwerksbetriebe sowie Landwirtschaft</p>
Lage und Anbindung	<p>östlich der Sittarder Straße, südlich der Bahnstrecke Viersen-Anrath gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 3,2 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 30,8 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: 0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, ca. 4,9 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m²)</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, ca. 11,4 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m², im Freiraum 9 €/m²)</p>



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 18

Gebietskategorien: Großgewerbe

BauNVO: k. A.

Rechtskraft: 1961

keine für das Konzept relevanten Angaben

BP Nr. 120

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1968

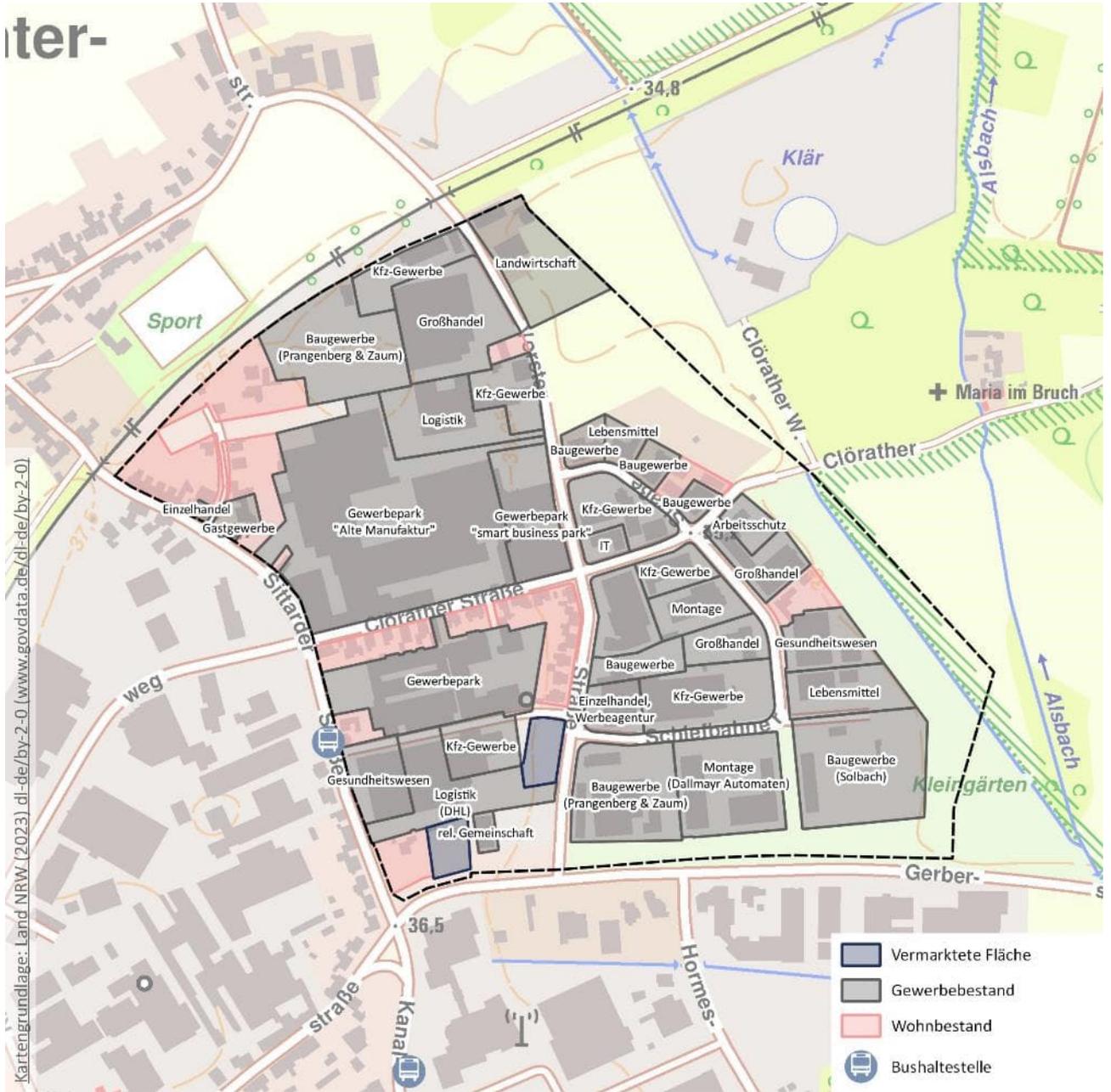
Rechtskraft: 1976

Einstellplätze und
Garagen in überbaubaren
Flächen



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 123-A Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 2017 Rechtskraft: in Aufstellung	<i>Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung</i>		
BP Nr. 124 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2013	Kfz-Handel; Kiosk	Einzelhandel < 100 m ² VKF in Zusammenhang mit Handwerks- oder prod. Gewerbebetrieb	Einzelhandel; Gastronomie; Vergnügungsstätten; Bordelle und bordellartige Betriebe
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		gering bis mittel mittel gering mittel gering gering bis mittel
Restriktionen	stark eingestreute Wohnnutzung, Emissionen durch Baugewerbe		
Einschätzung der Adresse	Für Viersen bedeutend im Verbund mit den Untersuchungsräumen Kränkelsweg, Kanalstraße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld.		

Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Sittarder Straße bildet mit den Gebieten Kränkelsweg, Kanalstraße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld einen großen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Osten Viersens.

Potenzialflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets liegen keine Potenzialflächen vor.

Anbindung und Versorgung

Verkehrlich angebunden ist das Gewerbegebiet über nicht klassifizierte Straßen, im Verbund mit den benachbarten Gewerbegebieten besteht allerdings ein Anschluss zur L 29. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die städtebauliche Qualität ist aufgrund von stark eingestreuter Wohnnutzung und Emissionen durch Betriebe des Bauwesens eher als gering bis mittel einzuschätzen. Das Gebiet ist durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur und mehrere Gewerbeparks in alten Industriehallen geprägt. Überregional gesehen wird keine bedeutende Adresse gebildet, gleichwohl ist der Standort im Verbund mit den benachbarten Untersuchungsräumen für Viersen bedeutend. Betriebe des Bauwesens sind prägend für dieses Gewerbegebiet.

Mögliche Restriktionen

Östlich grenzen zahlreiche Umweltrestriktionen an das Gewerbegebiet, darunter ein Naturschutzgebiet sowie ein Regionaler Grünzug, wodurch eine Erweiterung in diese Richtung ausgeschlossen ist.

Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen ergeben sich hinsichtlich der Gliederung des Gebiets. Die an Wohnnutzungen angrenzenden Bereiche sollten mit nicht störendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen belegt werden, sodass eine Ausbreitung Richtung Wohnbebauung verhindert wird. Die stark heterogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe kann anderweitig hinsichtlich der Emissionen zu Problemen führen. Durch die Gewerbeparks wird zwar eine Tendenz in Richtung Dienstleistungen eingeschlagen, diese wird aber augenscheinlich nicht konsequent umgesetzt, sodass innerhalb der Gewerbeparks einige Leerstände entstehen. Diese könnten mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität einfacher zu belegen sein. Dabei sollte jedoch eine zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten vermieden werden.



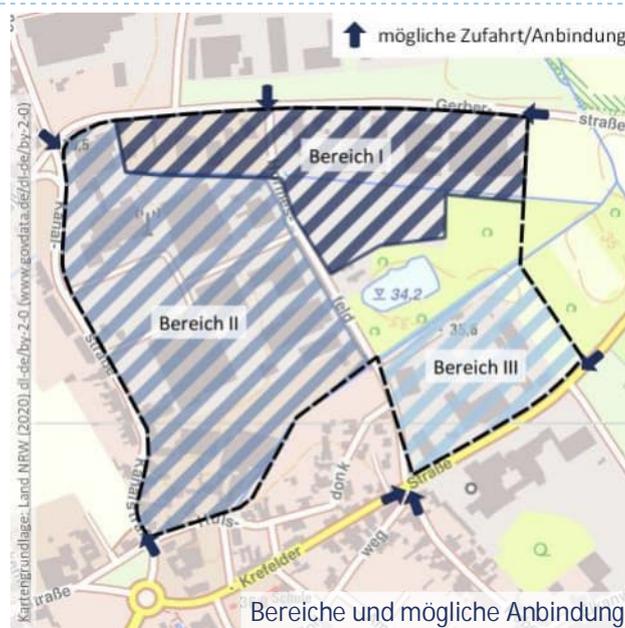
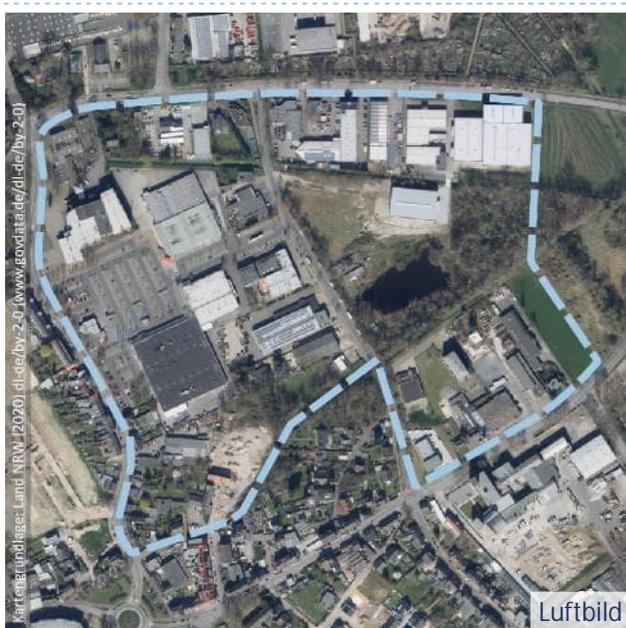
3.17 Kanalstraße

17 Kanalstraße

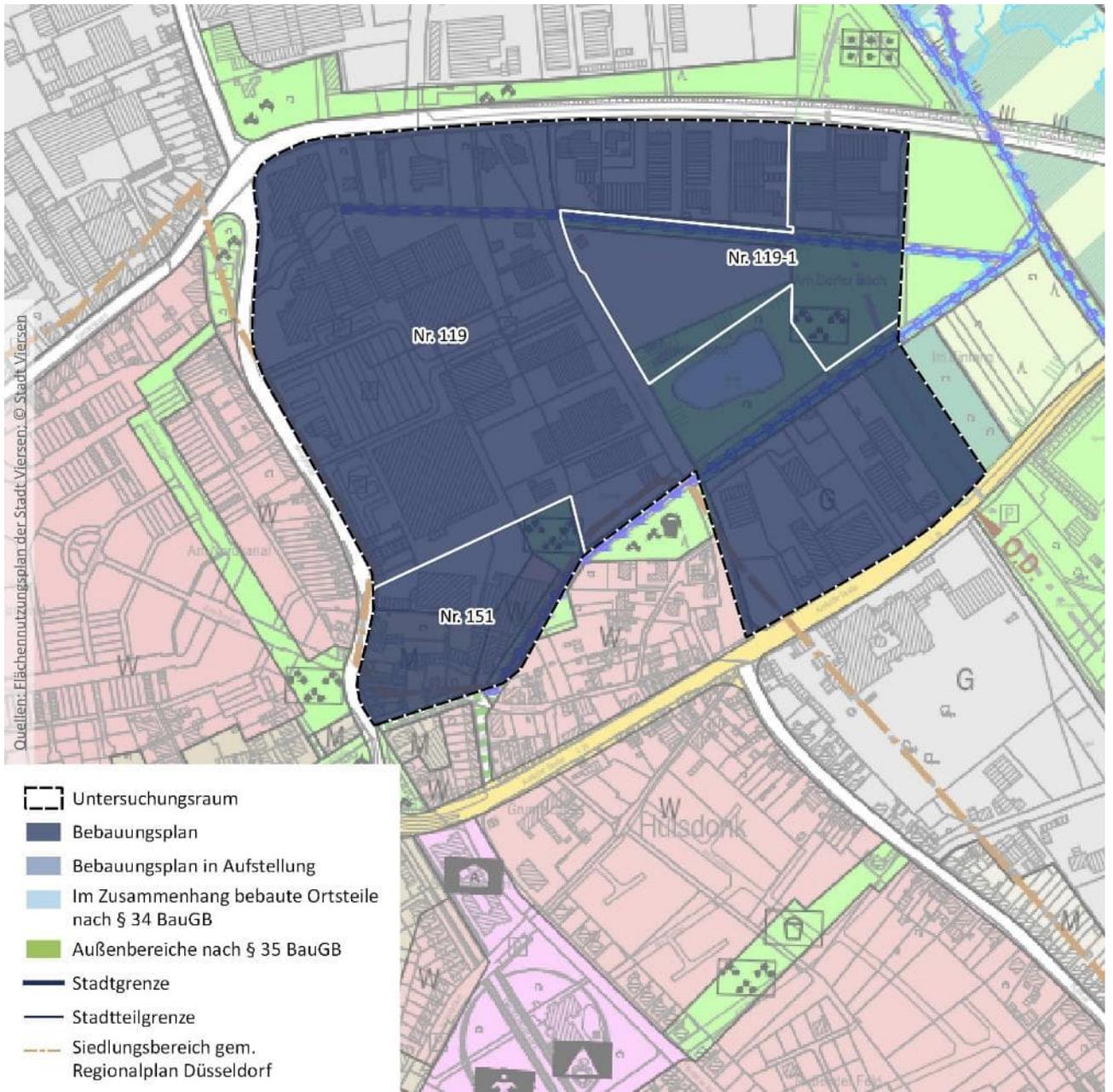
Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Kaufland, Siemes Schuhcenter, Hammer Fachmarkt, Möbelmarkt Trösser, Möbel Boss</p> <p>Bereich I: überwiegend Kfz-Gewerbe sowie einem Messebauunternehmen</p> <p>Bereich II: überwiegend Einzelhandel mit Waren des täglichen und langfristigen Bedarfs (Sonderstandort Kanalstraße, vgl. Einzelhandelsstrukturkonzept S. 185), teilweise Wohnnutzung (südlich)</p> <p>Bereich III: durchmischter Bereich, geprägt durch Kfz-Gewerbe und Sport</p>
Lage und Anbindung	<p>westlich der Kanalstraße und an der L 29 gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 3,2 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 23,4 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: ca. 1 ha</p> <p>Brachflächen: ca. 1 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, ca. 2,4 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 75 €/m²</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 75 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m²)</p> <p>Bereich III: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 75 €/m²</p>



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

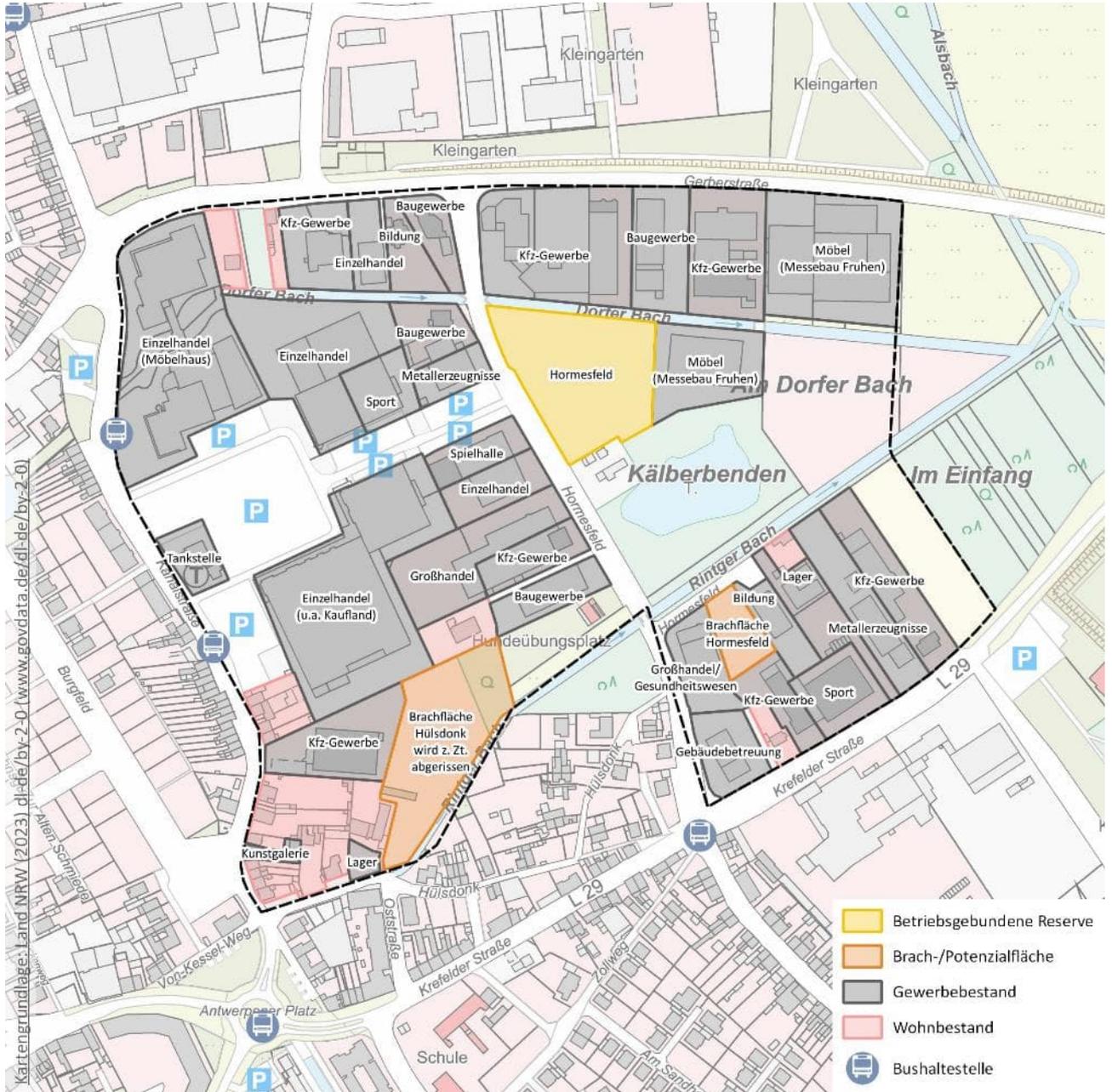
BP Nr. 119
 Gebietskategorien: GE
 BauNVO: 1968
 Rechtskraft: 1974

Einstellplätze und Garagen auf überbaubaren Flächen; Einfriedungen nur auf oder hinter Baugrenzen



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 119-1 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2000	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI-VII der Abstandsliste 1998	Großhandel; Kfz-Handel; Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) < 200 m ² VKF in Zusammenhang mit Handwerks- oder prod. Gewerbebetrieb; Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste 1998	Einzelhandel
BP Nr. 151 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1995		GE1: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990; Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 1990
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel gering bis mittel gering bis mittel mittel bis hoch gering gering bis mittel
Restriktionen	Fehlnutzungen durch Vergnügungsstätten sowie Leerstand, eingestreute Wohnnutzung		
Einschätzung der Adresse	Für Viersen bedeutend im Verbund mit den Untersuchungsräumen Kränkelsweg, Sittarder Straße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld. Insbesondere für den dezentralen Einzelhandel.		

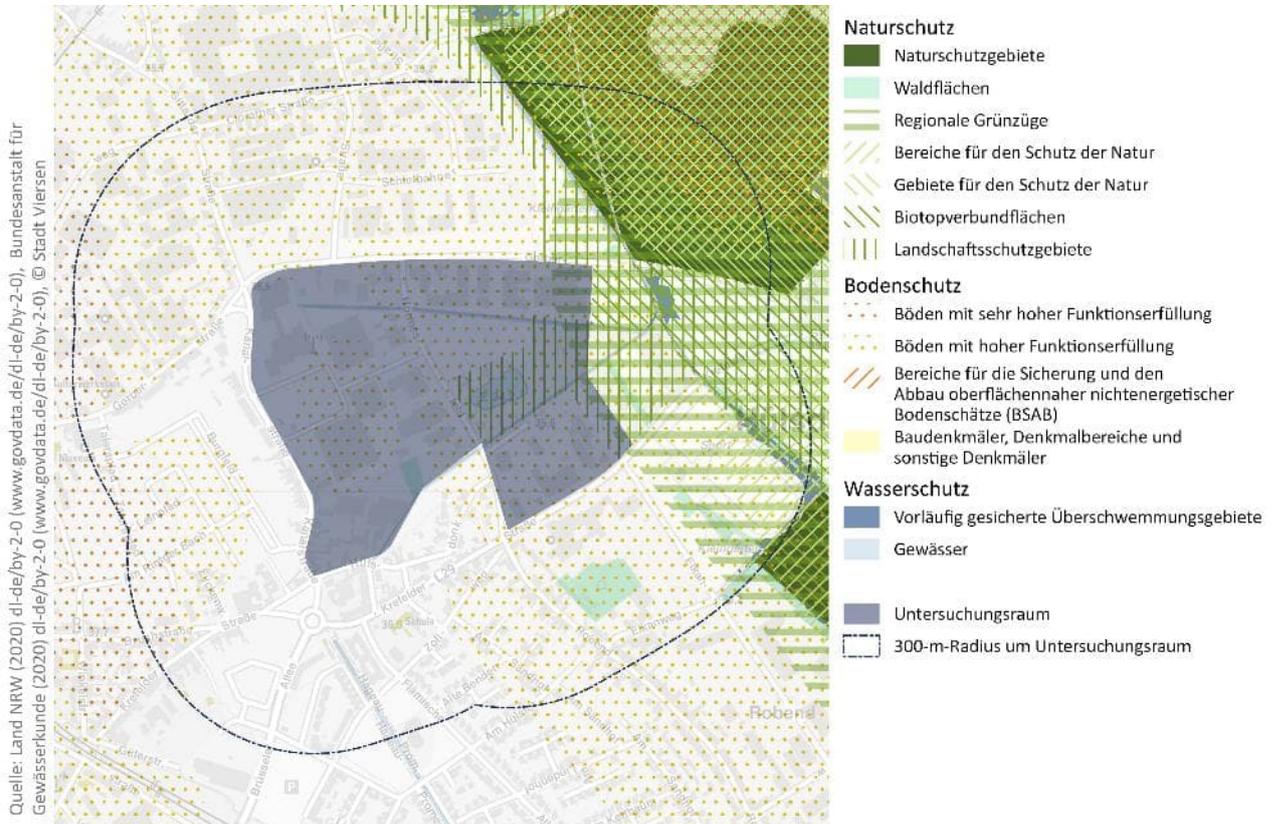
Bestand und Flächenpotenziale



Hormesfeld:	1,0 ha	Betriebserweiterung	aktuell Brachfläche und Zuweg zur Bestandsfläche des Betriebs
Brachfläche Hülsdonk:	0,9 ha	langfristig verfügbar	keine Veräußerungsbereitschaft
Brachfläche Hormesfeld:	0,2 ha	langfristig verfügbar	Aktuell Grünfläche
Tatsächliche Reserveflächen		0 ha insgesamt	



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Kanalstraße bildet mit den Gebieten Kränkelsweg, Sittarder Straße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld einen großen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Osten Viersens.

Potenzialflächen

In Form zweier Brachflächen liegen kleinere Entwicklungspotenziale im Gewerbegebiet vor, wobei die Anbindung bei der Brachfläche Hülsdonk aufgrund der engen Straße weniger für Schwerlastverkehr geeignet ist. Darüber hinaus verfügt die Firma Fruhen Messebau über eine Betriebserweiterungsfläche an der Straße Hormesfeld.

Anbindung und Versorgung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 29. Durch mehrere Busverbindungen und die Nähe zum Bahnhof Viersen liegt eine gute ÖPNV-Anbindung vor.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gebiet ist durch teilweise großflächigen Einzelhandel im westlichen Bereich geprägt, dadurch wird eine gewisse Adresse für Waren des täglichen Bedarfs, aber auch für Möbel o. Ä. gebildet. Es handelt sich dabei um den Sonderstandort Kanalstraße. Eine umfassende Standortbewertung und Handlungsempfehlungen lassen sich für den Bereich aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept ableiten (EHK, Seite 185). Trotz der Strahlkraft des Einzelhandelszentrums weist das Gebiet nur eine geringe bis mittlere städtebauliche Qualität auf. Grund dafür sind Vergnügungsstätten sowie teils enge Straßen im Süden des Gebietes und das durch den Einzelhandel verursachte hohe Verkehrsaufkommen. Mit den benachbarten Gewerbegebieten weist der Standort aber eine für Viersen bedeutende Adresse, insbesondere im Bereich des Einzelhandels, auf.

Mögliche Restriktionen

Östlich des Gewerbegebietes liegen mehrere Restriktionen vor, darunter ein Regionaler Grünzug sowie in rund 100 m Abstand ein Naturschutzgebiet.

Handlungsempfehlungen

Innerhalb des Gebiets liegen nur wenige Potenziale vor. Die Brachfläche Hülsdonk ist nur bedingt für Gewerbe geeignet, da sie umgeben von Wohnbebauung und engen Straßen ist. Hier ist zu prüfen, ob sich diese Fläche, ohne eine weitere immissionsschutzrechtliche Einengung des Gewerbegebiets, generell eher für Wohnnutzungen eignet. Die Fehlnutzungen (Vergnügungsstätten) innerhalb des Gebiets sollten verlagert werden, um die Bedeutung der Adresse weiter zu verbessern. Gleichbedeutend sollte der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich entgegengewirkt werden. Mit Verweis auf das Einzelhandelsstrukturkonzept sollte weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel vermieden werden.



3.18 Elkanweg

18 Elkanweg

Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung

Gebietsprägende Unternehmen: Lücker Viersen, RRG – Rheinische Recycling GmbH, Gewerbepark „Alte Papierfabrik“

Bereich I: überwiegend Dienstleistungen im Gewerbepark „Alte Papierfabrik“, inkl. rückseitiger Freiflächen, teilweise Wohnnutzung

Bereich II: überwiegend durch Recycling-Betriebe geprägt, auch mehrere Betriebe des Baugewerbes vorhanden

Lage und Anbindung

östlich von Robend, an der L 29 gelegen

Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 3,6 km)

Größe

Gesamtgröße: ca. 16,5 ha

Tatsächliche Reserven: 0 ha

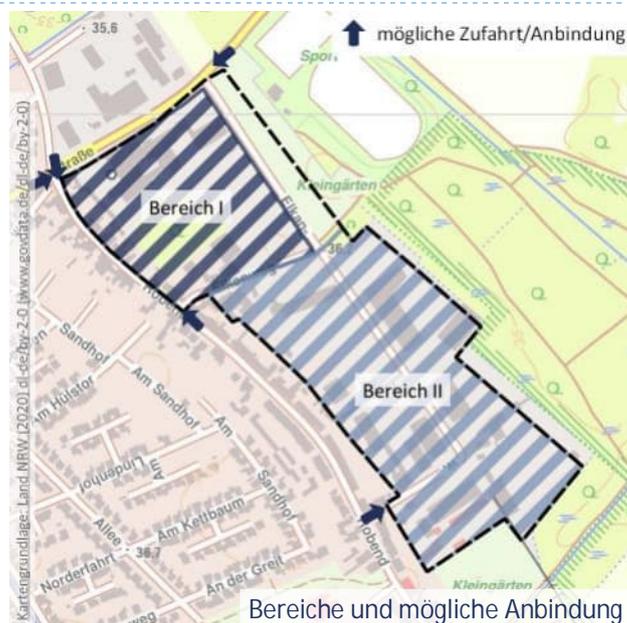
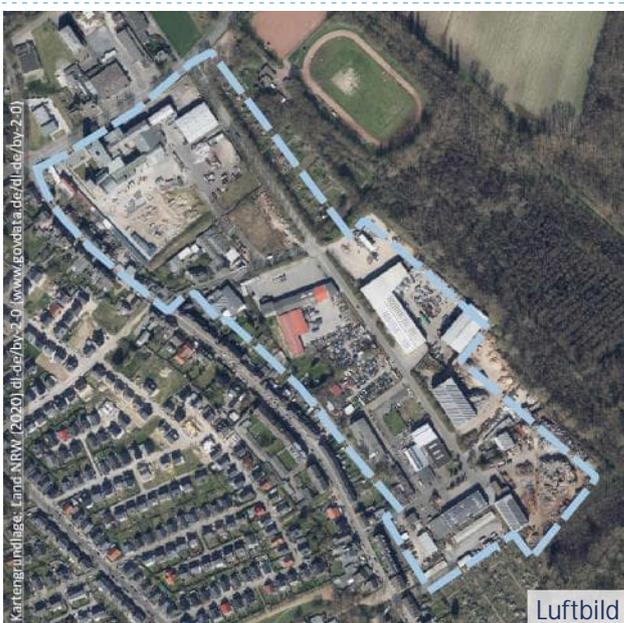
Betriebsgebundene Reserven: 0 ha

Brachflächen: 0 ha

Profil und Industrieflächenpotenziale

Bereich I: Gewerbegebiet/Urbanes Gebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (entlang der Straße Robend 180 €/m²)

Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (entlang der Straße Robend 180 €/m²)



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 26

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1962

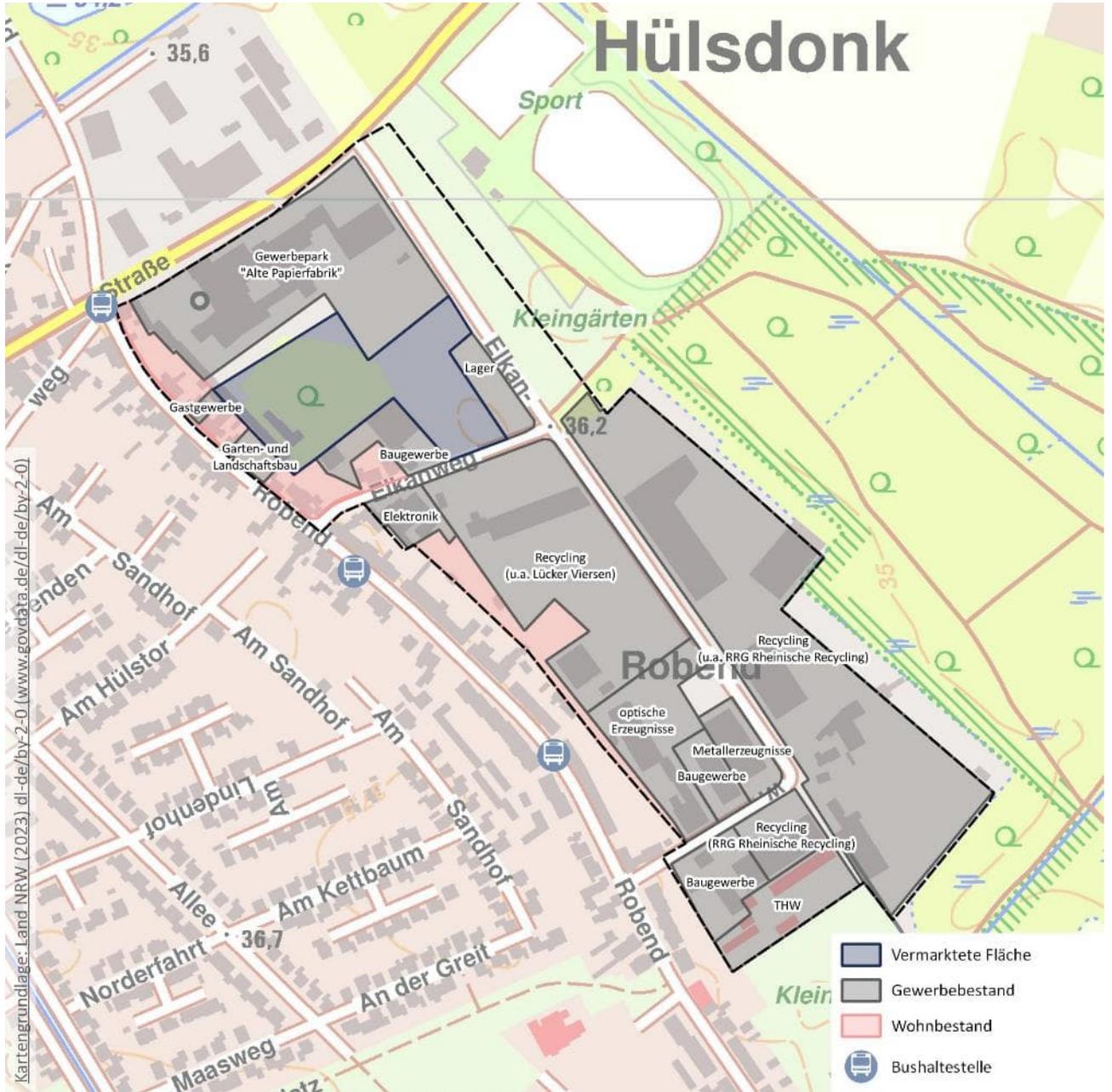
Rechtskraft: 1968

nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebs-
teile in min. 60 m Tiefe
von den rückwärtig aus-
gewiesenen Baugrenzen
der Randbebauung an der
Straße Robend, sofern GE
ausgewiesen ist



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 26-2 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1977 Rechtskraft: 1986	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 26-3 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2006	Kfz-Handel	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Sportanlagen; Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) < 100 m ² VKF im Zusammenhang mit Handwerks- oder prod. Gewerbebetrieben	Einzelhandel
BP Nr. 26-4 Gebietskategorien: MU BauNVO: 2017 Rechtskraft: 2019	innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen in Gebäuden ein Anteil von min. 75% der tatsächlichen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen		Einzelhandel; Vergnügungsstätten; Tankstellen
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		gering bis mittel mittel gering mittel gering gering bis mittel
Restriktionen	Belastung durch Emissionen der Recyclingbetriebe, mangelndes äußeres Erscheinungsbild im Bereich II		
Einschätzung der Adresse	Für Viersen bedeutend im Verbund mit den Untersuchungsräumen Kränkelsweg, Sittarder Straße, Elkanweg und Dinsing-Gelände/Rahser Feld, insbesondere für Unternehmen der Recycling-Branche auch regional, der Gewerbepark „Alte Papierfabrik“ bildet den Ortseingang Viersens.		

Bestand und Flächenpotenziale

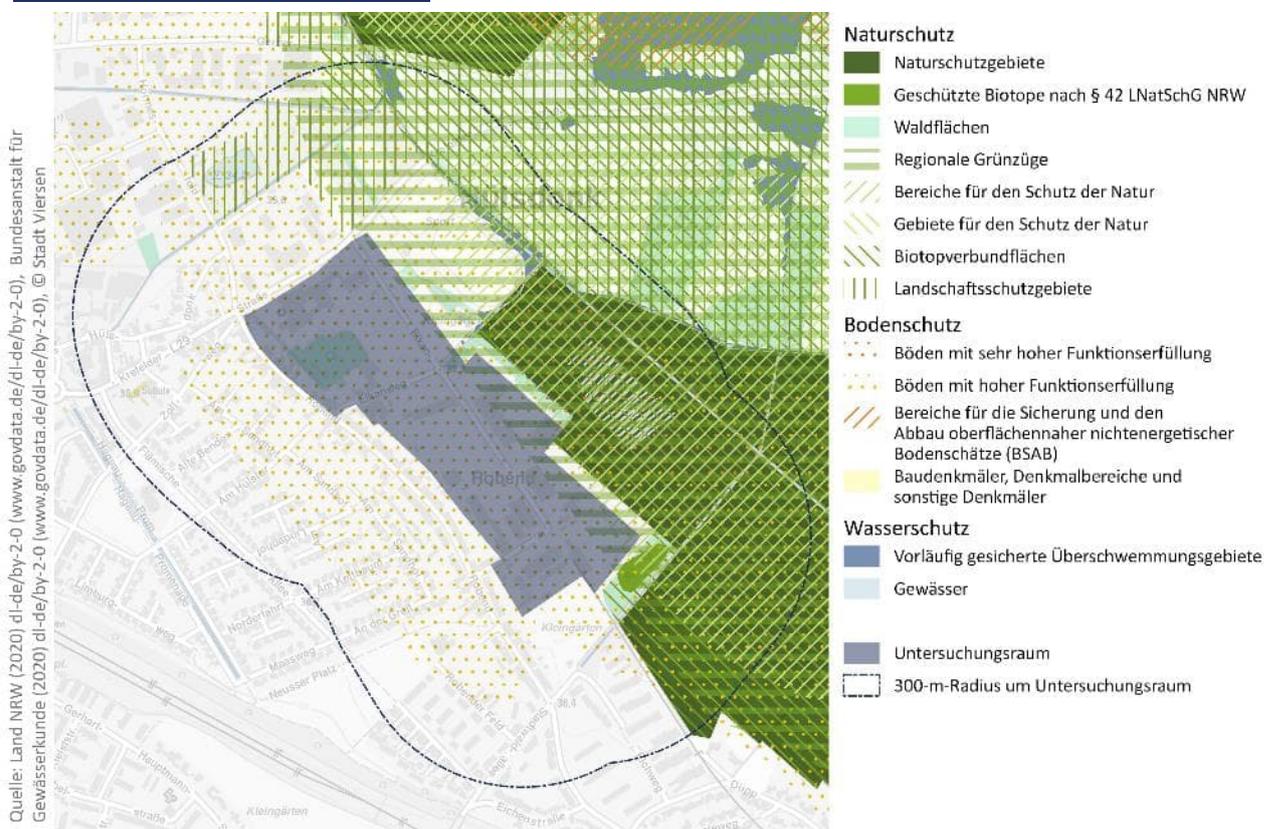


Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Elkanweg bildet mit den Gebieten Kränkelsweg, Sittarder Straße, Kanalstraße und Dinsing-Gelände/Rahser Feld einen großen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Osten Viersens.

Potenzialflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets liegen keine Potenzialflächen vor. Die umgebenden Nutzungen und Umweltrestriktionen verhindern eine Erweiterung des Gebiets.

Anbindung und Versorgung

Verkehrlich angebunden ist das Gewerbegebiet über die L 29. An den ÖPNV ist das Gebiet über mehrere Haltestellen entlang der Straße Robend sowie über die Nähe zum Bahnhof Viersen angebunden. Auch die Nahversorgung ist durch die Nähe zum Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Kanalstraße gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gebiet ist durch Unternehmen der Recycling-Branche geprägt, wodurch eine bedeutende Adresse für Unternehmen dieser Branche entsteht. Diese Prägung wirkt, auch aufgrund von Emissionen, eine geringe städtebauliche Qualität ab. Der nördliche Teil bildet mit dem Gewerbepark „Alte Papierfabrik“ einen modernen Anlaufpunkt für kleine Unternehmen. Hier liegt die städtebauliche Qualität deutlich höher. Insgesamt liegt die städtebauliche Qualität aber im geringen bis mittleren Bereich.

Mögliche Restriktionen

Die zahlreichen Umweltrestriktionen östlich der Fläche, darunter ein Regionaler Grünzug sowie ein Naturschutzgebiet, verhindern eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets in diese Richtung.

Handlungsempfehlungen

Die Umnutzung der alten Papierfabrik ist bereits ein guter Schritt, der das Gewerbegebiet insgesamt aufwertet. Die Autoshops am Elkanweg sind wenig einladend. Dadurch ist zu prüfen, inwieweit die Außendarstellung verbessert werden könnte.



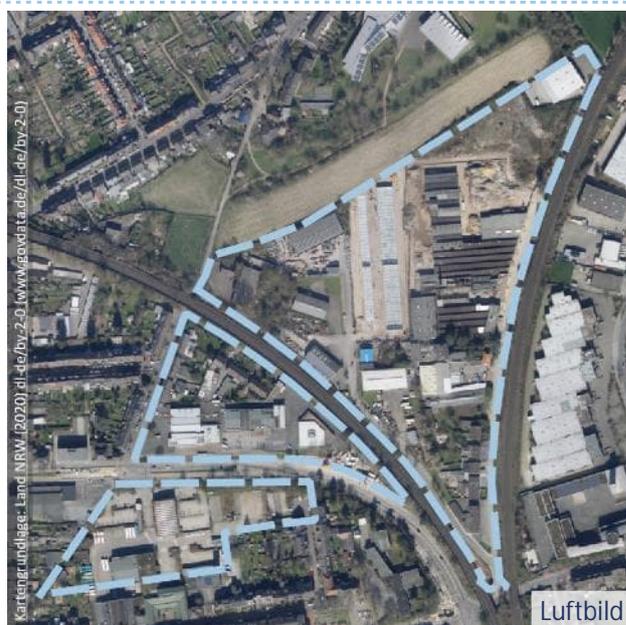
3.19 Dinsing-Gelände/Rahser Feld

19 Dinsing-Gelände/Rahser Feld

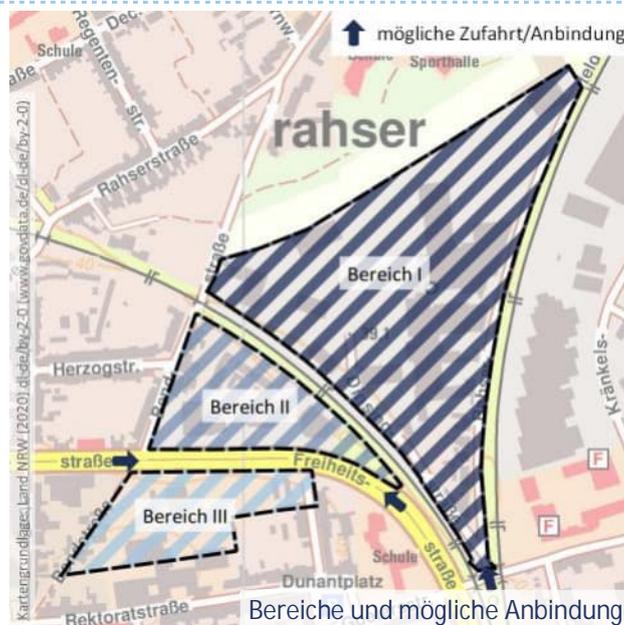
Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: NEW AG, Autohaus Lamparter, Gerüstbau Brünker Bereich I: durchmischter Bereich mit Prägung durch Baugewerbe, Potenziale durch Dinsing-Gelände Bereich II: geprägt durch Kfz-Gewerbe, teilweise Wohnnutzung Bereich III: geprägt durch NEW AG (ehem. Stadtwerke)
Lage und Anbindung	nördlich und südlich der Bahnstrecke Viersen-Dülken, an der L 29 gelegen Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 2,2 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 12,5 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: ca. 2 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ² Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 115-235 €/m ² Bereich III: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 260 €/m ²

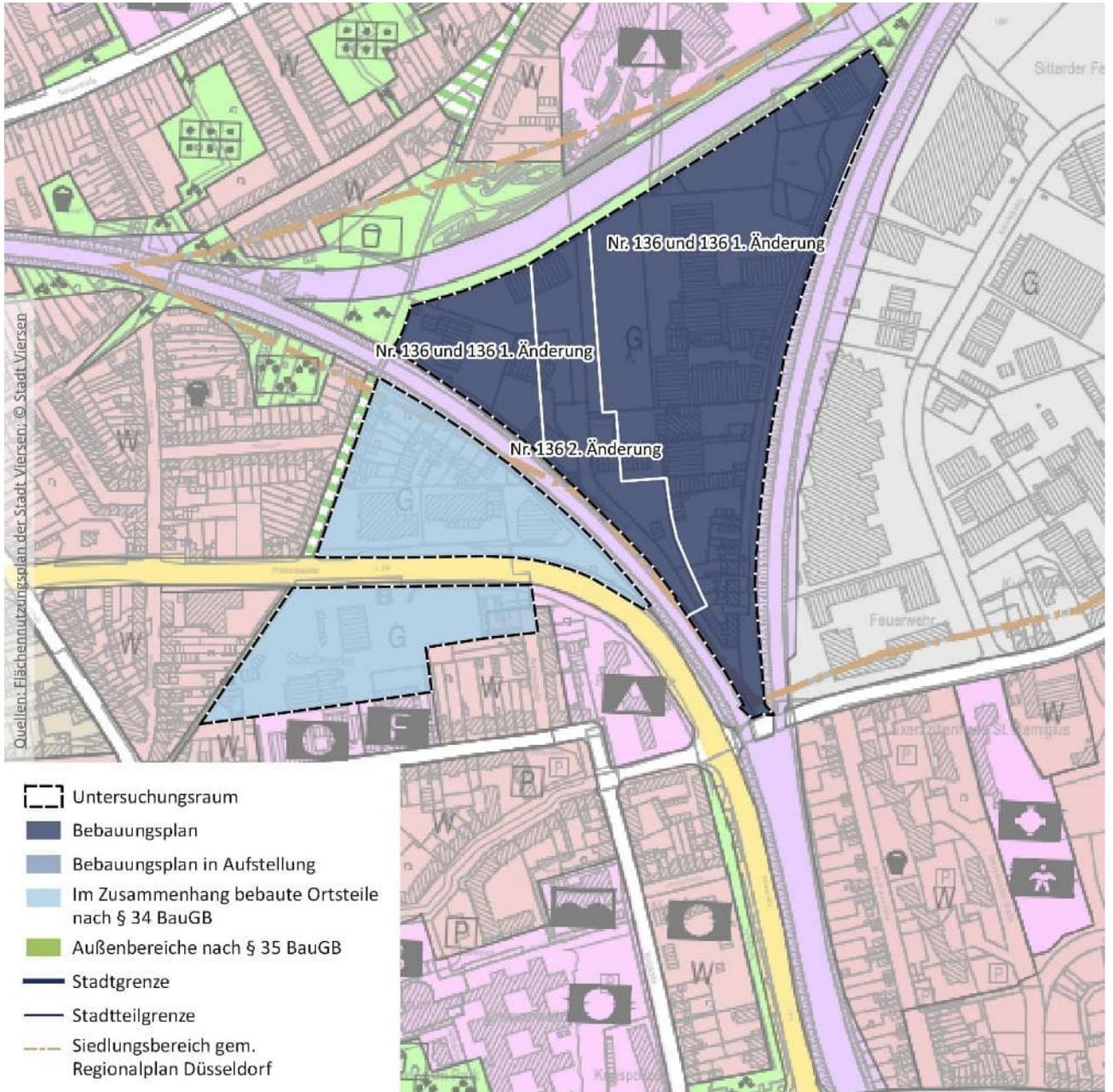


Luftbild



Bereiche und mögliche Anbindung

Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 136

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1990

Rechtskraft: 1968

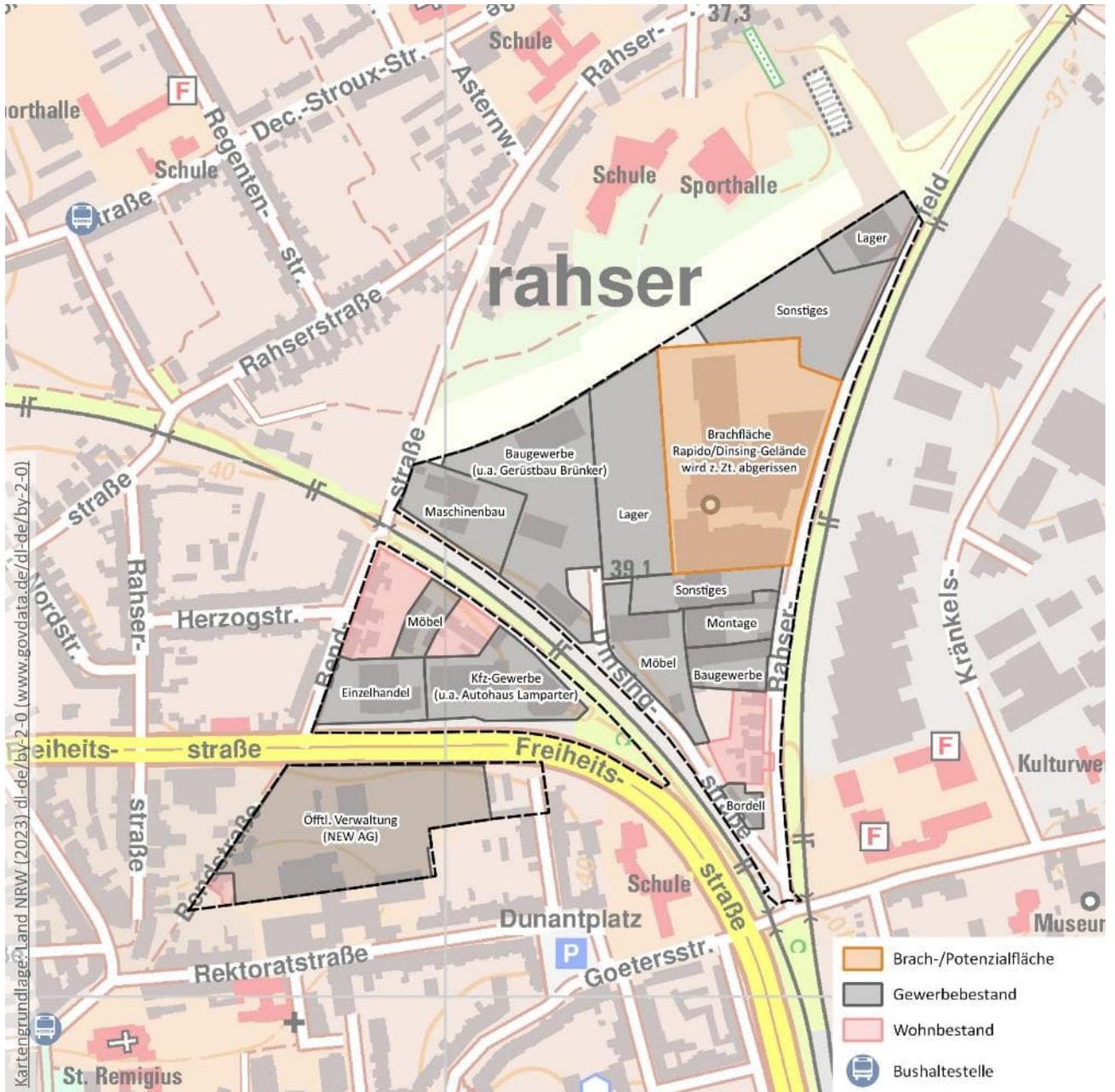
Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990

Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse gem. Abstandsliste 1990



	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 136, 1. Änderung Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1991	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklassen VI – VII; Erweiterung und Änderungen von vorhandenen Wohnnutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklassen VI – VII	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklassen I – VII (GE1); Neubauten Wohnnutzung
BP Nr. 136, 2. Änderung Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1995	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklasse VII (GE2)	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklassen VI – VII	Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Abstandsliste 1990: Abstandsklassen I – VII (GE1)
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		gering gering bis mittel gering mittel gering gering
Restriktionen	Fehlnutzungen, vernachlässigte Gebäude und Grundstücke (mangelndes äußeres Erscheinungsbild), fehlende Gehwege auf Straße Rahserfeld, eingestreute Wohnnutzung		
Einschätzung der Adresse	trotz des Verbundes mit benachbarten Untersuchungsgebieten eher gering (vgl. Restriktionen)		

Bestand und Flächenpotenziale



Brachfläche
Rapido/Dinsing- 2,0 ha langfristig verfügbar
Gelände:

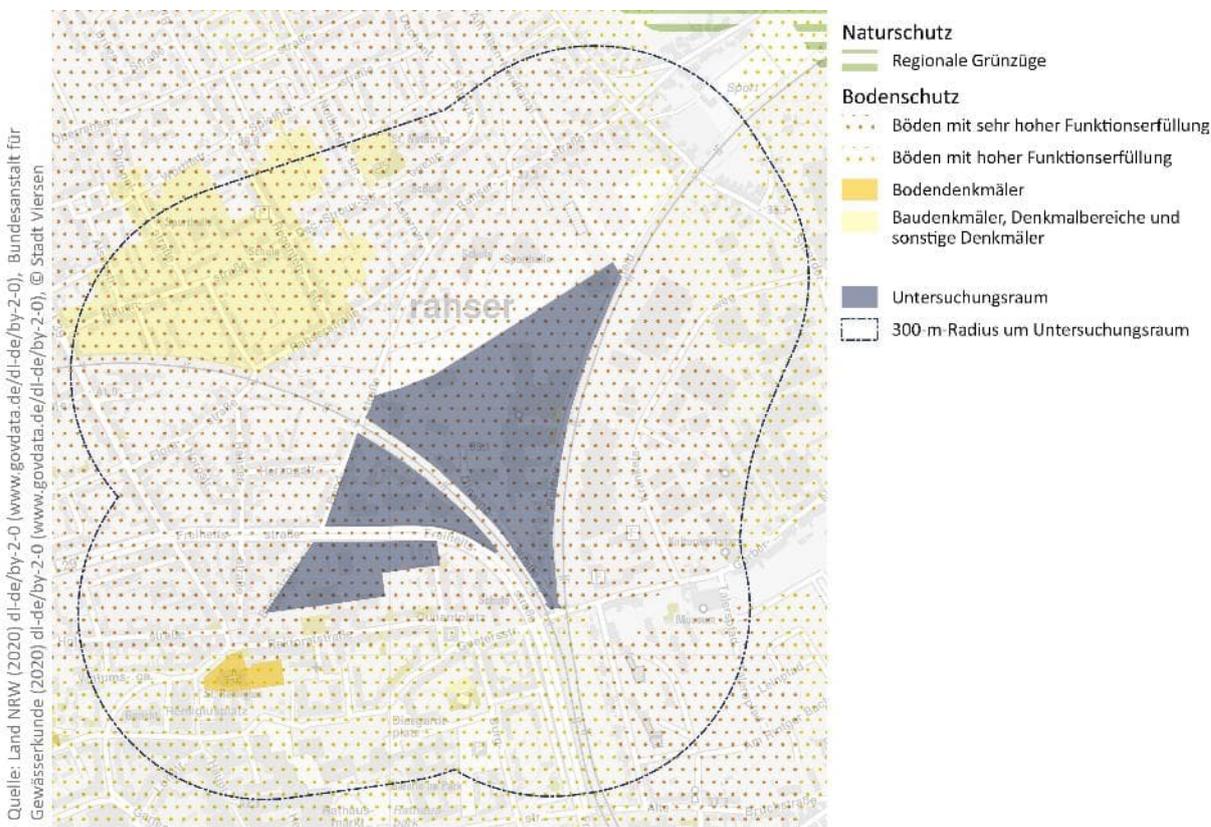
Gebäude wird zur Zeit abgerissen, Gelände der ehem. Firma
Dinsing/Rapido; Flächen befindet sich in Privatbesitz,
Nachnutzung geplant, aber unbekannt

Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Innerhalb des Untersuchungsraums befindet sich mit der Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände eine Potenzialfläche, die sich jedoch in Privatbesitz ohne Veräußerungsbereitschaft befindet. Die Planungen für dieses Gelände sind unklar.

Anbindung und Versorgung

Das Gewerbegebiet Dinsing-Gelände/Rahser Feld liegt zentral in Viersen und ist verkehrlich über die L 29 angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung besteht nur für den südlichen Teilbereich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Der Untersuchungsraum ist Teil eines zusammenhängenden Gewerbegebietes mit den Untersuchungsräumen Kränkelsweg, Sittarder Straße, Kanalstraße und Elkenweg. Aufgrund der Bahnlinie wirkt der Bereich jedoch abgetrennt und kann aufgrund zahlreicher städtebaulicher Defizite nicht an die Adressbildung der benachbarten Untersuchungsräume anknüpfen. Die städtebauliche Qualität ist dabei differenziert zu betrachten. Während die Bereiche südlich der Bahntrasse ein ordentliches städtebauliches Bild abgeben, weist der Bereich im Gleisdreieck große städtebauliche Defizite auf. Die Straße Rahserfeld verfügt nicht über Geh- und Radwege und die Gebäudestrukturen sind teilweise stark vernachlässigt bis abbruchreif. Das Gebäude auf der Brachfläche wird aktuell teilweise abgebrochen, befindet sich aber in privatem Besitz. Lediglich das Gelände der ehemaligen Stadtwerke wird verhältnismäßig bekannt sein und wird heute durch die NEW AG genutzt. Durch Fehlnutzungen wie Bordell und Wohnhäuser verliert der Bereich im Gleisdreieck deutlich an Attraktivität für gewerbliche Neuansiedlungen.

Mögliche Restriktionen

Für das Gewerbegebiet liegen keine nennenswerten Umweltrestriktionen vor.

Handlungsempfehlungen

Insbesondere im Bereich I des Untersuchungsraums bestehen Handlungsbedarfe. Der Eingangsbereich zwischen Dinsingstraße und Rahserfeld weist zudem Fehlnutzungen (Bordell/Wohnnutzung) auf, die beseitigt werden sollten, um auch diese Flächen sinnvoll für Gewerbebetriebe nutzen zu können. An dieser Stelle sollte zudem das äußere Erscheinungsbild verbessert werden. Es ist zudem wichtig, welche Planung für die Brachfläche vorliegt. Gleichzeitig sollte weiter versucht werden, diese Fläche in den Besitz der Stadt zu bringen, um diese einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Ergänzend sollte planungsrechtlich den zentrenrelevanten Einzelhandel, Vergnügungstätten und Bordellen entgegengewirkt werden. Es sollte zudem geprüft werden, ob eine ÖPNV-Anbindung für die Bereiche I und II in Verbindung mit der Anbindung des westlichen Teils des Untersuchungsraums Kränkelsweg sinnvoll und umsetzbar wäre.



3.20 Viktoriastraße

20 Viktoriastraße

Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: tedox, Frieters Zoo- und Gartenwelt, Vienhues Biomarkt Insgesamt ein durchmischtes Gebiet mit Prägung durch Einzelhandel und Gastronomie
Lage und Anbindung	westlich des Bahnhofs Viersen, an der L 29 gelegen Anbindung an die AS Viersen der A 61 (ca. 2,8 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 6,4 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 75 €/m ² (Ecke Krefelder Str./Bahnhofstr. 210 €/m ²)



Luftbild



Bereiche und mögliche Anbindung



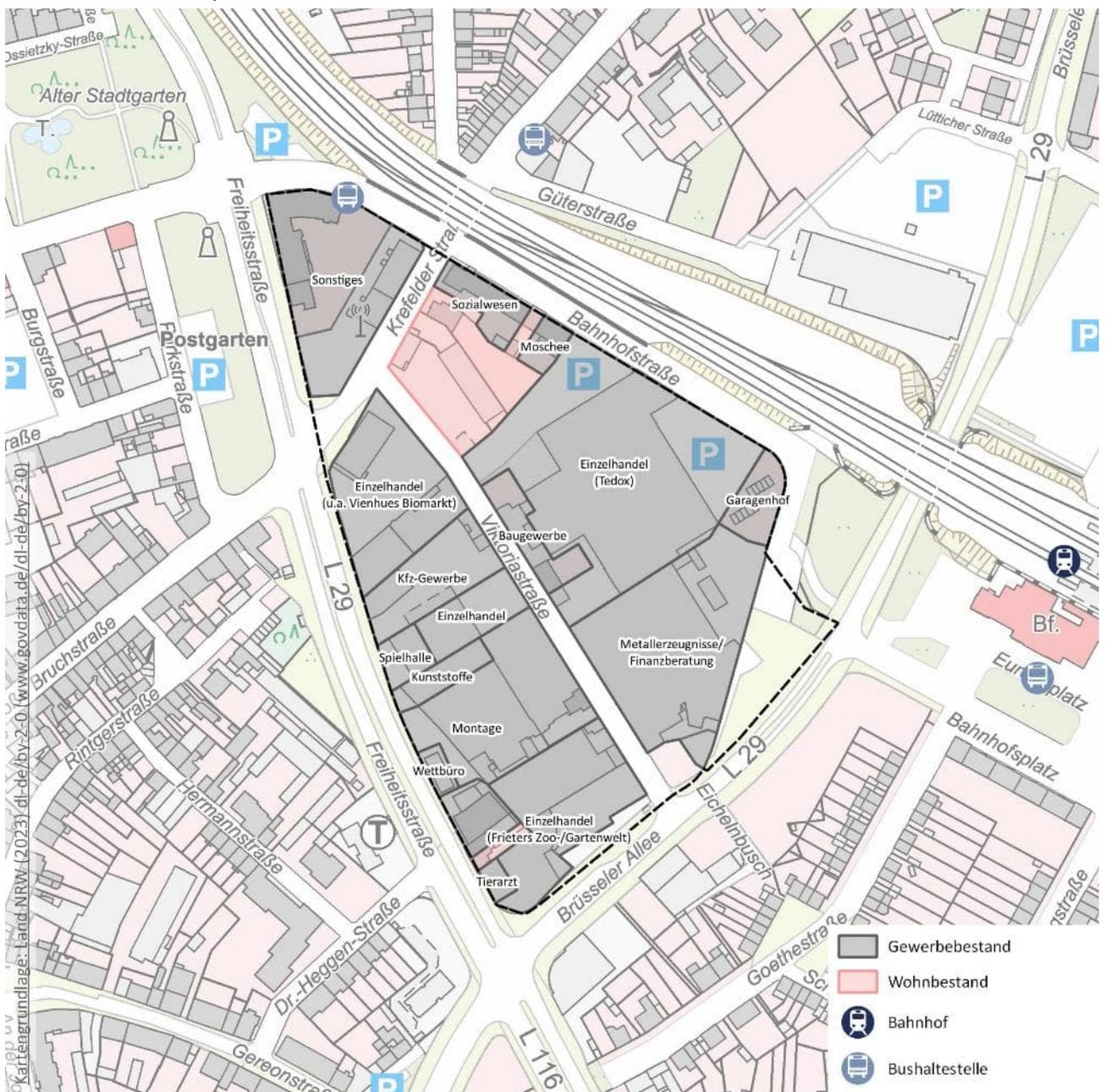
	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 172 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2014	Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Viersener Liste), das max. 10 % der VKF nicht überschreitet; Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb (flächenmäßig untergeordnet); Bereich „A“: Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment bis 440 m ² VKF		weiterer Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment
BP Nr. 180 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2005	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allg. Emissionsverhalten (GE2/GE4)	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 bei geringerem Emissionsverhalten als Betriebe der Abstandsklasse VII (GE1/GE3); Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1998 sofern es Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entspricht (GE2/GE4);	Sex-Shops; Tankstellen; Vergnügungsstätten; GE1/GE3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 1998
BP Nr. 180-1 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2010	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 180-3 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2014	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 (GE2/GE4); Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Viersener Liste), das max. 10 % der VKF nicht überschreitet; Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb (flächenmäßig untergeordnet)	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 (GE1/GE3); Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1998 (GE2/GE4)	Sex-Shops; Tankstellen; Vergnügungsstätten; Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment; GE1/GE3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1998

Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	gering bis mittel mittel gering mittel mittel mittel
-------------------------	---	---

Restriktionen teilweise vernachlässigte Gebäude (mangelndes äußeres Erscheinungsbild)

Einschätzung der Adresse höhere Bedeutung durch Nähe zum Bahnhof Viersen sowie durch Lage an Hauptverkehrsstraße Viersens

Bestand und Flächenpotenziale

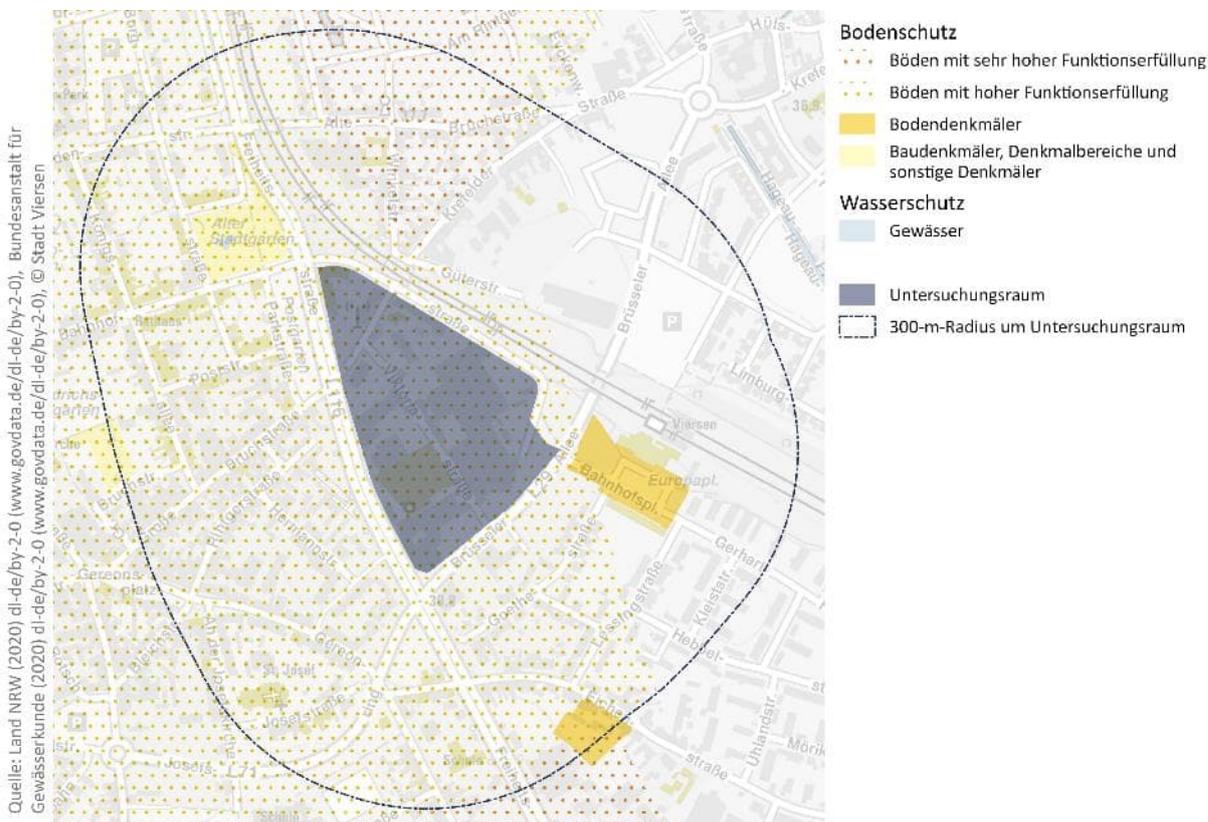


Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Innerhalb des Untersuchungsraums befindet sich nur eine kleine Brachfläche, deren Nutzung aufgrund der geringen Größe aber unwahrscheinlich ist.

Anbindung und Versorgung

Das Gewerbegebiet Viktoriastraße weist durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Viersen eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor. Gleichzeitig ist das Gebiet mit der L 29 auch für den Kraftverkehr gut angebunden. Die Nahversorgung mit Lebensmittel ist gesichert.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Die gute Lage in Bahnhofsnähe und die entsprechend gute Anbindung sorgen für eine gute Adressbildung. Das Gebiet ist geprägt durch Einzelhandel und Gastronomie, insbesondere im nördlichen Teil des Untersuchungsraums. Teilweise sind die Gebäude jedoch vernachlässigt und in die Jahre gekommen. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet Fehlnutzungen in Form von Wohnhäusern.

Mögliche Restriktionen

Nennenswerte Umweltrestriktionen liegen nicht vor.

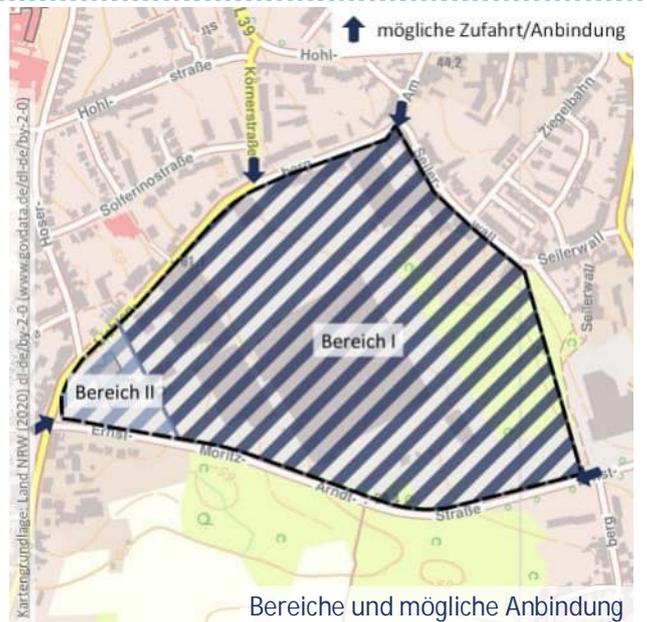
Handlungsempfehlungen

Der Untersuchungsraum ist bereits gut ausgenutzt. Das städtebauliche Bild weist allerdings einige Mängel auf, die behoben werden sollten. Weitere Grünelemente wie Stadtbäume, aber auch an Gebäuden (z. B. Fassadenbegrünung) können das städtebauliche Bild aufwerten. Die Einrichtung solcher Elemente sollte geprüft und wenn möglich umgesetzt werden. Die alten Sheddach-Hallen haben einen erhaltenswerten industriellen Charakter, der beispielsweise durch eine entsprechende Beleuchtung besser in Szene gesetzt werden könnte.

21 Viersen-Süd/Lichtenberg Viersen

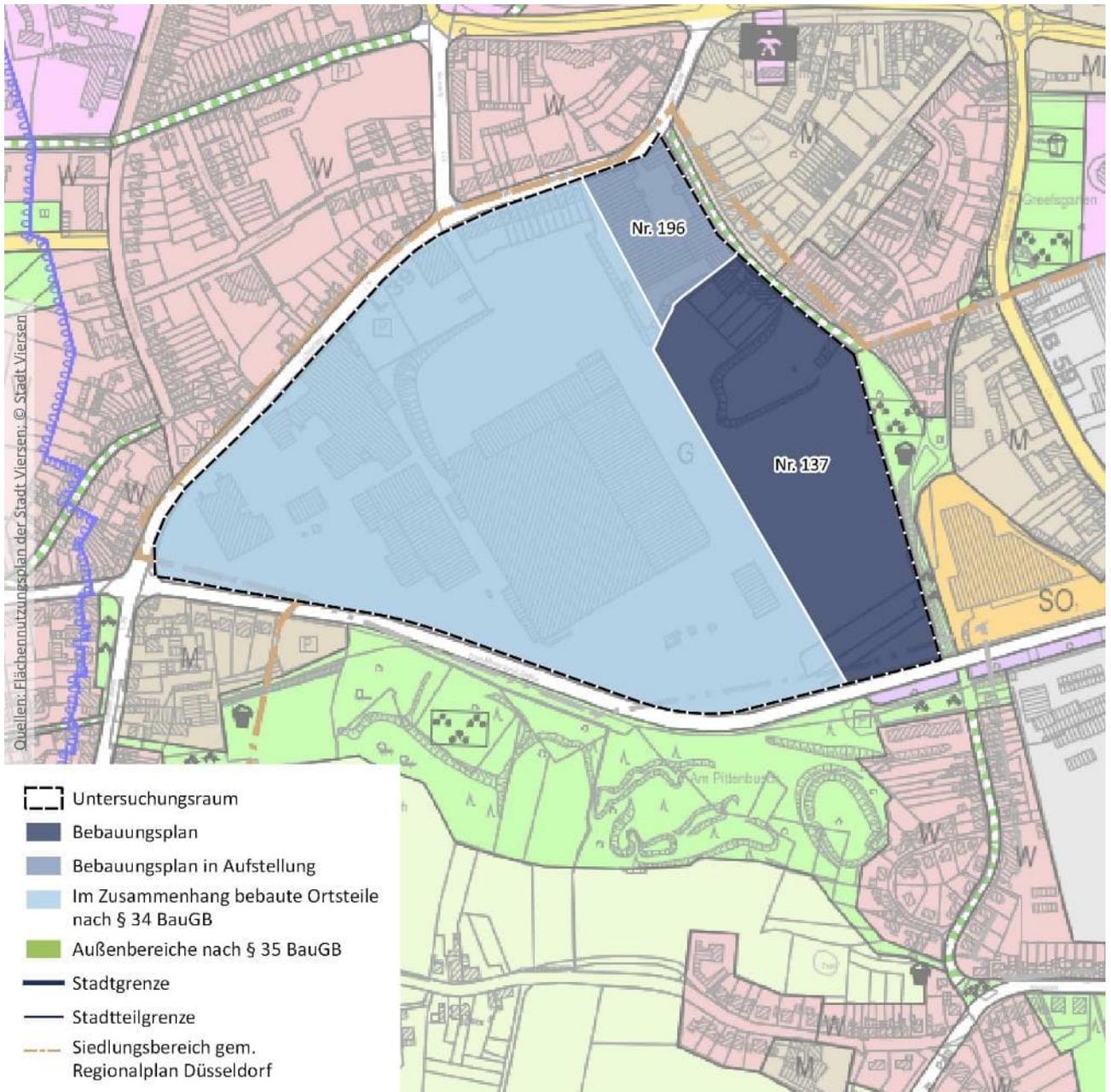
Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: Edeka Zentrallager (PicNic, Trinkgut)</p> <p>Bereich I: Prägung durch Edeka Zentrallager und die betriebsgebundenen Reserven</p> <p>Bereich II: der neue Regionalplan sieht hier eine Wohnnutzung vor</p>
Lage und Anbindung	<p>zwischen L 39 (Lichtenberg) und Ernst-Moritz-Arndt-Straße gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 (ca. 2,3 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 21,4 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: ca. 5,0 ha</p> <p>Brachflächen: 0 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, ca. 0,3 ha für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (im Wohnbereich 250 €/m²)</p> <p>Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m², zukünftig für Wohnnutzung vorgesehen</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



- Untersuchungsraum
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB
- Außenbereiche nach § 35 BauGB
- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Siedlungsbereich gem. Regionalplan Düsseldorf

Planungsrecht/Bebauungspläne

BP Nr. 137
 Gebietskategorien: GE
 BauNVO: 1990
 Rechtskraft: 1991

BP Nr. 145
 Gebietskategorien: k. A.
 BauNVO: k. A.
 Rechtskraft: in Aufstellung

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

Betriebe und Anlagen
 der Abstandsklasse VII
 der Abstandliste 1990

Betriebe und Anlagen
 der Abstandsklasse I-VII
 der Abstandliste 1990;
 Einzelhandel; Erschlie-
 bung vom Seilerwall

*Siehe Anmerkung 66 der Synopse Exposees.
 Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben*

BP Nr. 196

Gebietskategorien: k. A.

BauNVO: 2017

Rechtskraft: in Aufstellung

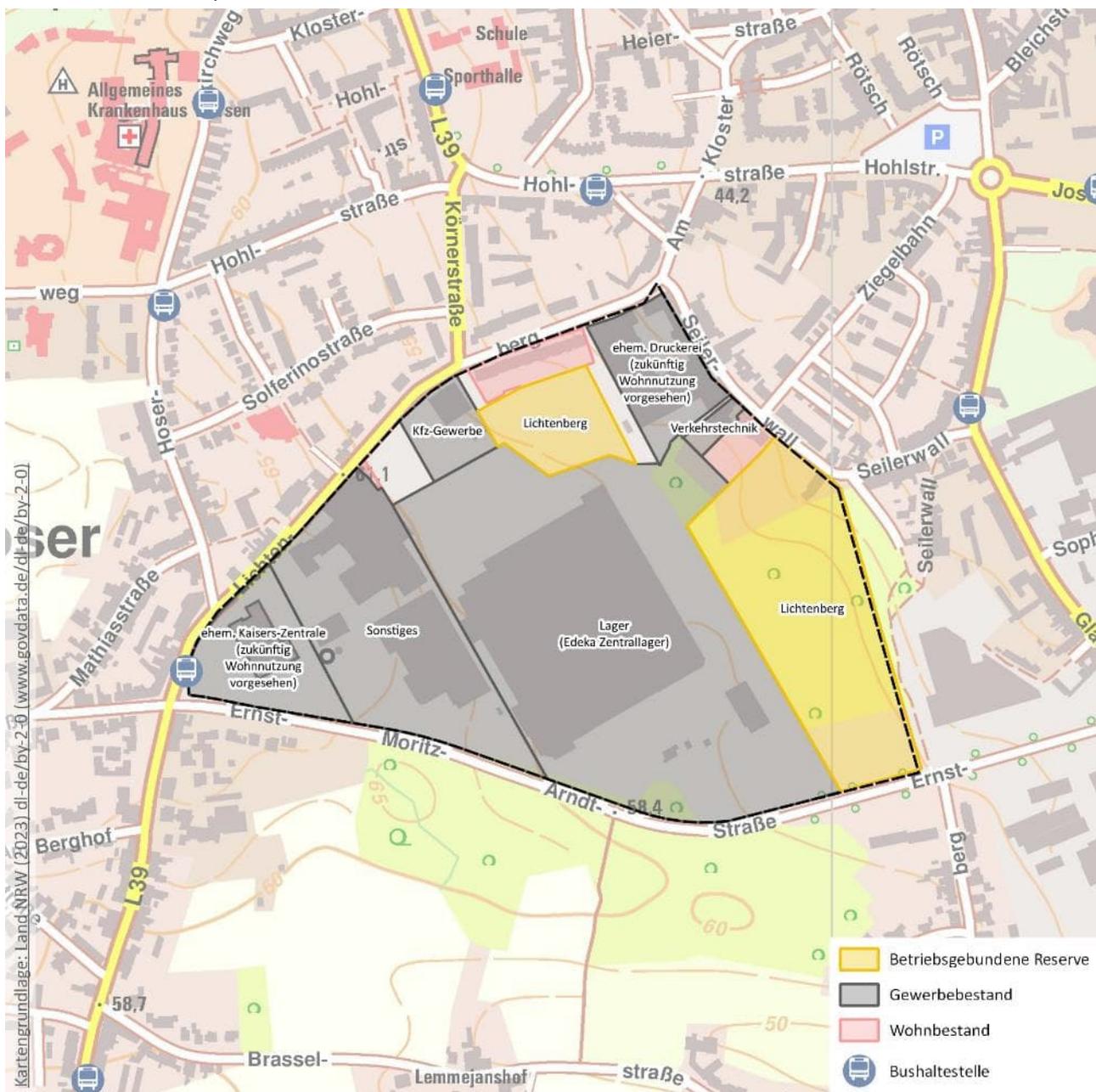
Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung;

laut Stadt ist Wohnnutzung geplant

Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke:	gering bis mittel
	Funktionalität:	mittel
	Aufenthaltscharakter:	gering
	Grünelemente:	mittel
	Ordnungsstrukturen:	mittel
	Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	mittel
Restriktionen	teilweise vernachlässigte Grundstücke (mangelndes äußeres Erscheinungsbild)	
Einschätzung der Adresse	bedeutend („Hidden Champion“)	



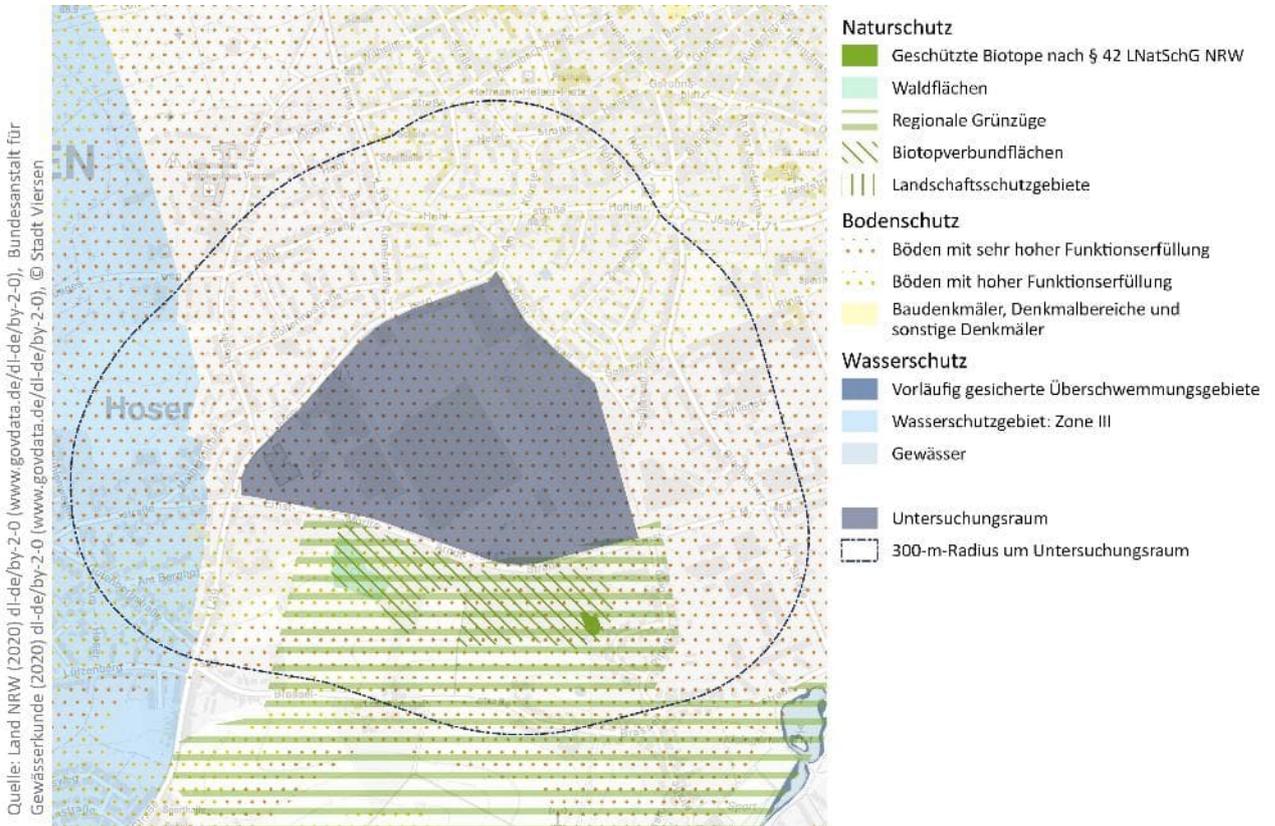
Bestand und Flächenpotenziale



Lichtenberg: 4,7 ha Betriebserweiterung aktuell Grünland

Tatsächliche Reserveflächen 0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Viersen-Süd/Lichtenberg bildet gemeinsam mit den Gewerbegebieten Viersen-Süd, Hosterfeld und Viersen-Süd/Greefsallee einen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Süden Viersens.

Potenzialflächen

Im Untersuchungsraum liegen zwei betriebsgebundene Reserveflächen als Erweiterungsoption für das Zentrallager. Gleichzeitig gibt es an diesem Standort kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für externe Unternehmen. Der Regionalplamentwurf sieht für die Fläche des ehemaligen Kaisers-Verwaltungsgebäudes nun Wohnen vor, wodurch die gewerbliche Nutzung fraglich ist. Zudem wird das Gelände der Druckerei WS Quack + Fischer im Norden durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 196 zukünftig in Wohnnutzung umgewandelt.

Anbindung und Versorgung

Die Anbindung zur Autobahn 52 erfolgt über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße an weiteren Gewerbegebieten vorbei und ist somit unproblematisch. Die kürzere Anbindung an die A 61 führt jedoch durch die Wohngebiete Hoser und Bockert, ist allerdingst nicht Teil des LKW-Führungskonzeptes und ob diese Verbindung regelmäßig genutzt wird und zu Problemen führt, ist unklar. Über eine Bushaltestelle ist das Gebiet an den ÖPNV angebunden. Die Nahversorgung ist gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Der Untersuchungsraum besteht überwiegend aus der ehemaligen Kaisers-Zentrale sowie dem dazugehörigen Zentrallager, welches nun durch Edeka genutzt wird. Städtebaulich befindet sich der Bereich in einer mittleren Qualität, teilweise sind Grundstücke entlang des Seilerwalls vernachlässigt und der Bestand ist allgemein in die Jahre gekommen. Durch das große Zentrallager und die Lage der ehemaligen Kaisers-Zentrale weist der Standort jedoch eine bedeutende Adresse auf.



Mögliche Restriktionen

In den Potenzialflächen liegen schutzwürdige Böden mit hoher bzw. sehr hoher Funktionserfüllung vor. Mögliche Einschränkungen wären bei einer Bebauung zu prüfen. Südlich an das Gebiet angrenzend befinden sich ein Regionaler Grünzug sowie eine Biotopverbundfläche, die eine Erweiterung in diese Richtung erschweren.

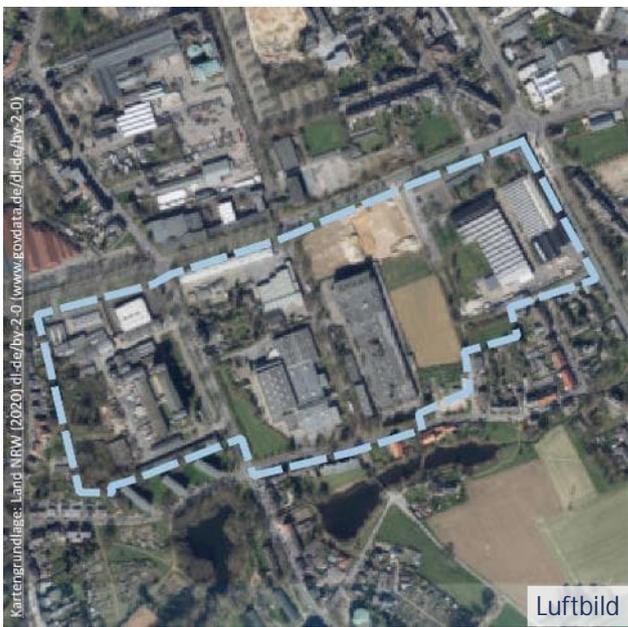
Handlungsempfehlungen

Um das Gebiet auch zukünftig gewerblich zu positionieren, ist zu prüfen, ob die betriebsgebundenen Reserven durch das Zentrallager genutzt werden sollen oder ob hier Neuansiedlungen möglich werden. Dass die ehemalige Kaisers-Zentrale sowie der ehemalige Standort der Druckerei in Wohngebiete umgewandelt werden sollen, ist, sofern noch möglich, zu verhindern. Die alten Gewerbehallen und auch die Zentrale sollten nach der aktuellen Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die Einrichtung eines Gewerbeparks wäre hier denkbar. In den Bereichen nach § 34 sollte der planungsrechtliche Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geprüft werden.

22 Viersen-Süd Viersen

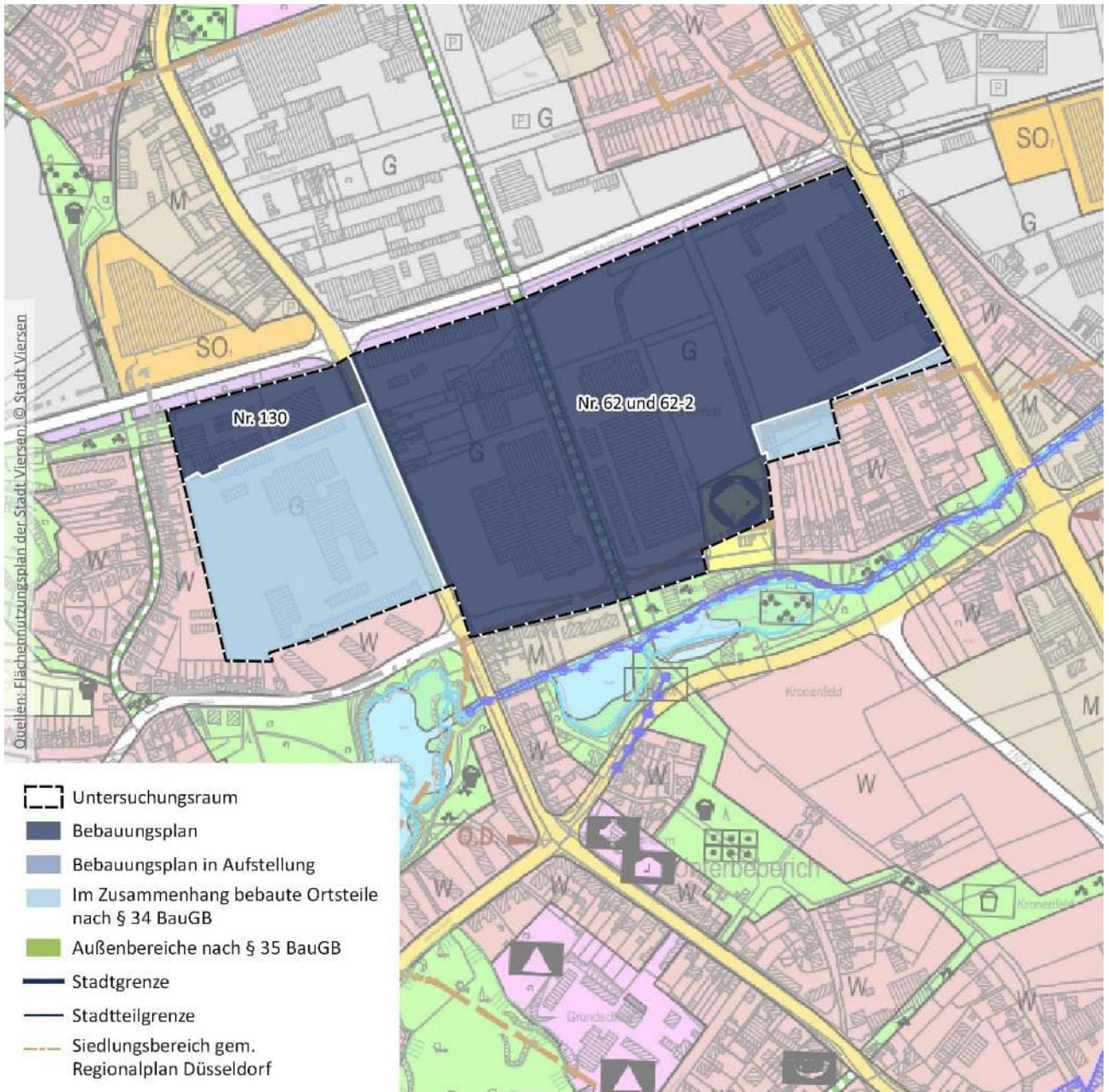
Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: Syntegon Technology, Shoes&Clothes by LM Bereich I: überwiegend Dienstleistungen in Gewerbepark Bereich II: überwiegend Großhandel, teilweise Wohnnutzung Bereich III: geprägt durch Maschinenbauunternehmen und Potenzialfläche für Gewerbepark „Mein Werk“ sowie leerstehende Draftex-Gelände
Lage und Anbindung	zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Str. und Bachstr., an L 71 und L 116 gelegen Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 (ca. 3,1 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 19,5 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: ca. 1,1 ha Brachflächen: ca. 2 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Bereich I: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ² Bereich II: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ² Bereich III: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m ²





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 62

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1962

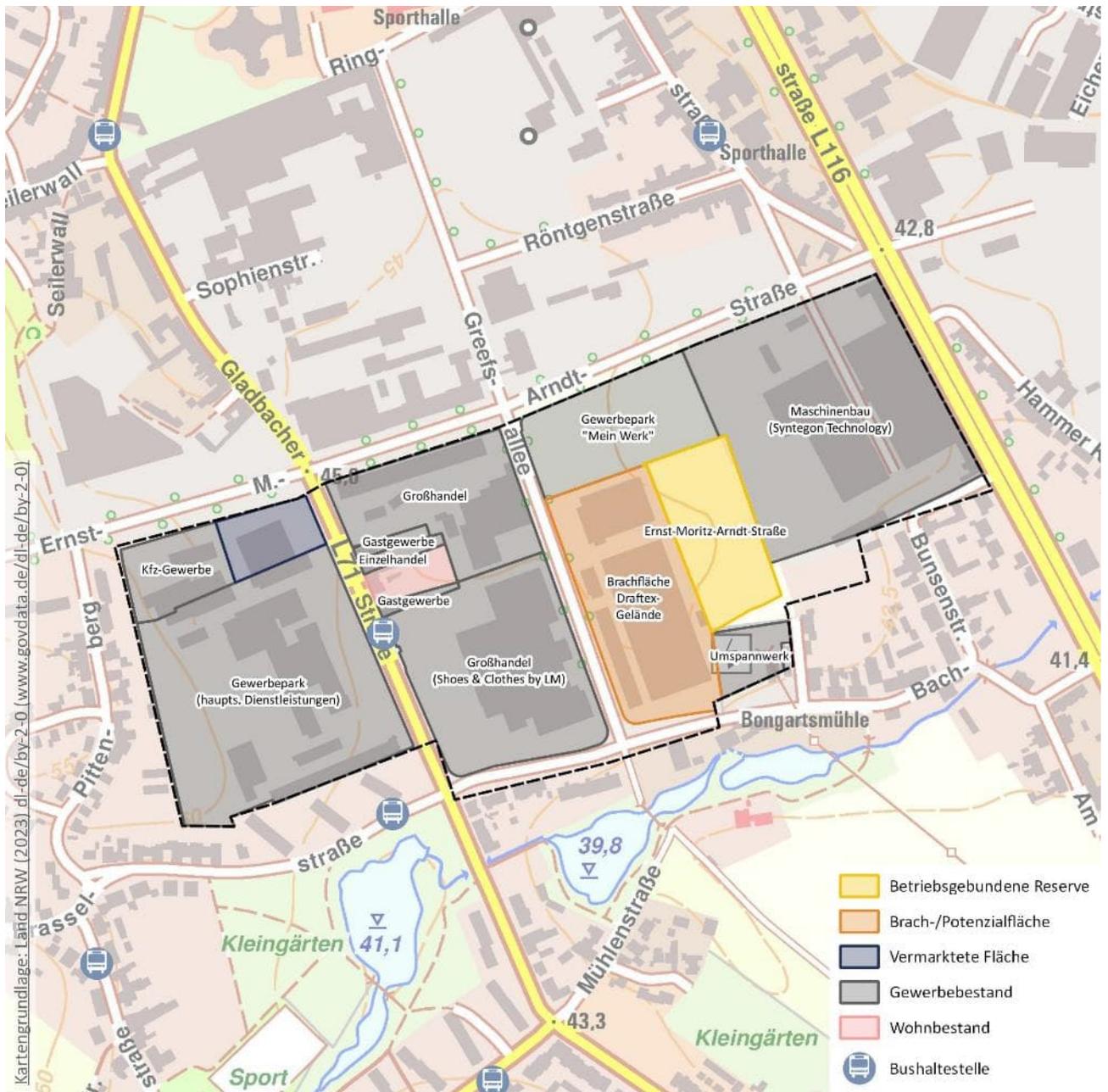
Rechtskraft: 1969

keine für das Konzept relevanten Angaben

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 62-2 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2005	Kfz-Handel; Handel mit Mineralöl/Brennstoff; Baustoffhandel; Kiosk	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Sportanlagen; Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) mit < 100 m ² VKF in Zusammenhang mit Handwerks- oder prod. Gewerbebetrieb	Einzelhandel
BP Nr. 130 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1998	Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandliste 1994 (GE2)	Großhandel; Kfz-Handel; Fabrikverkauf < 200 m ² VKF; Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude ohne Dienstleistungsbetrieb mit zentrumstypischer Ausrichtung; Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII in GE1 und VI in GE2 der Abstandliste 1994	Einzelhandel; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen; Vergnügungsstätten; GE1: Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandliste 1994
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel mittel mittel mittel bis hoch mittel mittel
Restriktionen	eingestreute Wohnnutzungen		
Einschätzung der Adresse	bedeutend für Viersen im Verbund mit den Untersuchungsräumen Viersen-Süd/Lichtenberg, Hosterfeld und Viersen-Süd/Greefsallee		

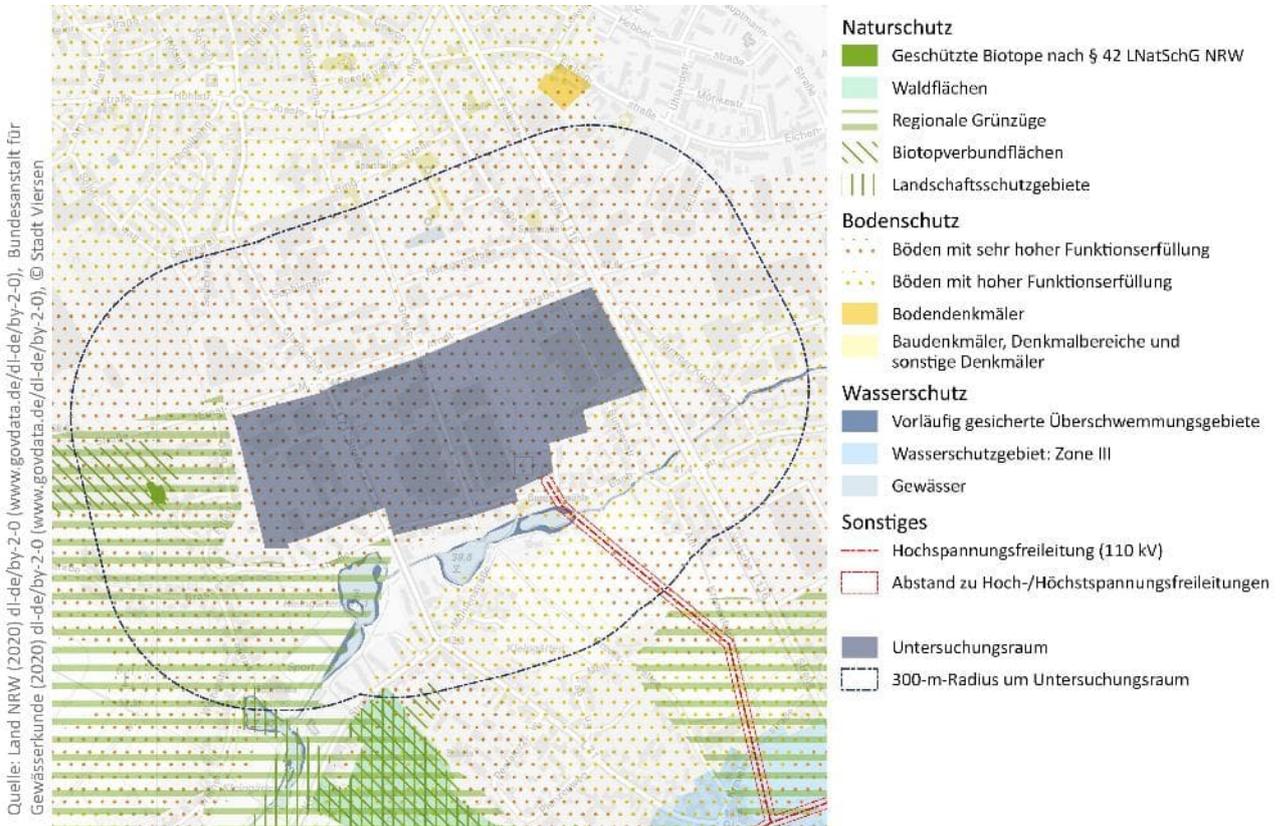


Bestand und Flächenpotenziale



Ernst-Moritz-Arndt-Straße:	1,1 ha	Betriebserweiterung	Erweiterungsfläche für neuen Gewerbepark „Mein Werk“
Brachfläche Draftex-Gelände:	2,0 ha	langfristig verfügbar	Eigentümer:in ohne Verkaufsinteresse
Tatsächliche Reserveflächen		0 ha insgesamt	

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Viersen-Süd bildet gemeinsam mit den Gewerbegebieten Viersen-Süd/Lichtenberg, Hosterfeld und Viersen-Süd/Greefsallee einen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Süden Viersens.

Potenzialflächen

Aktuell wird der Gewerbepark „Mein Werk“ gebaut, wodurch sich neue Unternehmen im Gewerbegebiet ansiedeln können. Dazu gehört eine noch ungenutzte betriebsgebundene Reservefläche als Erweiterungsoption. Das ehemalige Draftex-Gelände steht aktuell leer, eine Nachnutzung steht noch aus.

Anbindung und Versorgung

Die verkehrliche Anbindung ist durch die Lage an L 71 (nicht für LKW-Verkehr geeignet) und L 116 positiv hervorzuheben. Eine ÖPNV Anbindung ist durch drei Buslinien gegeben. Die Nahversorgung ist ebenfalls gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

In der Verbindung mit den benachbarten Gewerbegebieten wird eine für die Stadt Viersen bedeutende Adresse gebildet. Die städtebauliche Qualität liegt insgesamt im mittleren Bereich. Der Bereich ist weder durch städtebauliche Mängel noch durch Besonderheiten geprägt.

Mögliche Restriktionen

Auf der betriebsgebundenen Reserve liegen schutzwürdige Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung vor. Ebenso befinden sich Wohnnutzungen im Gebiet. Möglich Einschränkungen sind zu prüfen.



Handlungsempfehlungen

Bis auf die betriebsgebundene Reserve ist das Gewerbegebiet gut ausgenutzt. Das Draftex-Gelände könnte für ein größeres Unternehmen oder mit Umbauarbeiten auch für mehrere kleinere Betriebe nutzbar gemacht werden. Eine Nutzung in Richtung Wohnen sollte ausgeschlossen werden. Die Greefsallee ist eine wichtige Radwegeverbindung. Die Einrichtung eines Gehwegs ist durch die vorhandene Allee baulich schwierig umsetzbar. Möglich wäre aber die Abgrenzung durch Fahrbahnmarkierungen. Dies sollte, unter Berücksichtigung der Lieferverkehre geprüft und, wenn möglich, umgesetzt werden. Teilweise sind noch Nachverdichtungen auf den genutzten Grundstücken möglich. Dies sollte in Gesprächen mit den Unternehmen geprüft werden.

23 Hosterfeld

Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung

Gebietsprägende Unternehmen: Trendwerk, Vetten Logistik, Städt. Bauhof, Hueck Engraving, Universal Eisen und Stahl, Holzhandlung Mevissen

Bereich I: durchmischter Bereich mit Prägung durch Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, Holzverarbeitung, Elektronik und Gesundheitswesen, teilweise Wohnnutzung

Bereich II: geprägt durch Großhandel, Logistik, Elektronik und Baugewerbe, teilweise Wohnnutzung

Lage und Anbindung

östlich der L 116, nördlich der K 18, südlich der Bahnstrecke Viersen-Mönchengladbach gelegen

Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 (ca. 3,8 km)

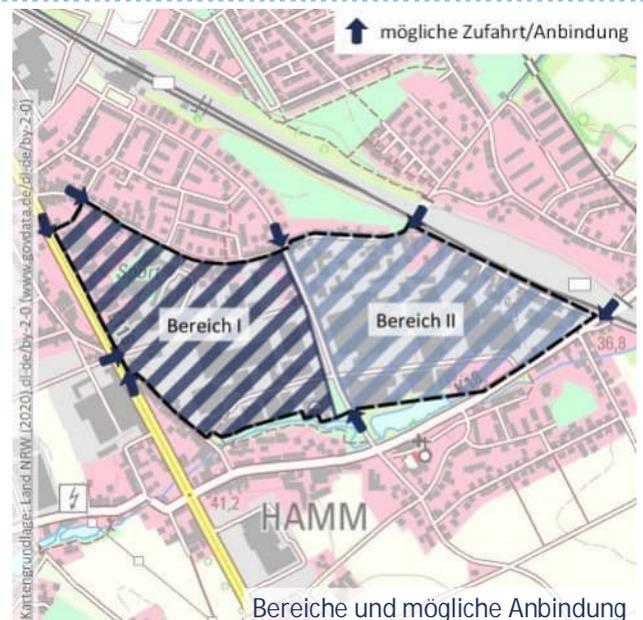
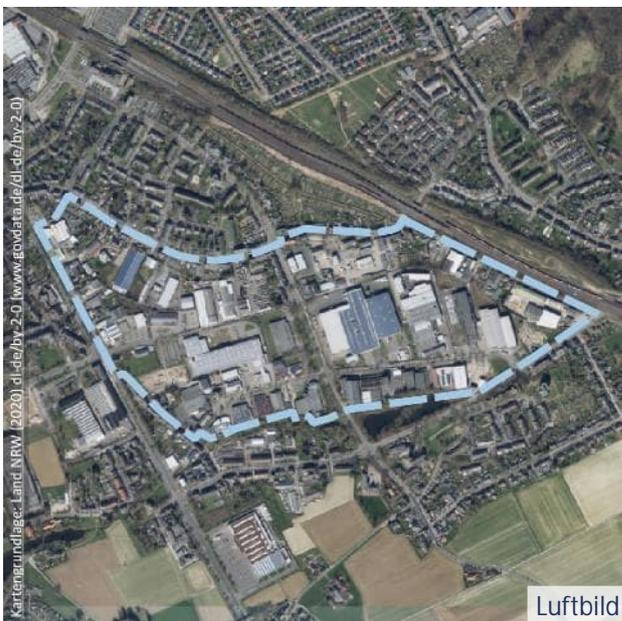
Größe

Gesamtgröße: ca. 47,5 ha
 Tatsächliche Reserven: 0 ha
 Betriebsgebundene Reserven: 0 ha
 Brachflächen: ca. 0,4 ha

Profil und
Industrieflächenpotenziale

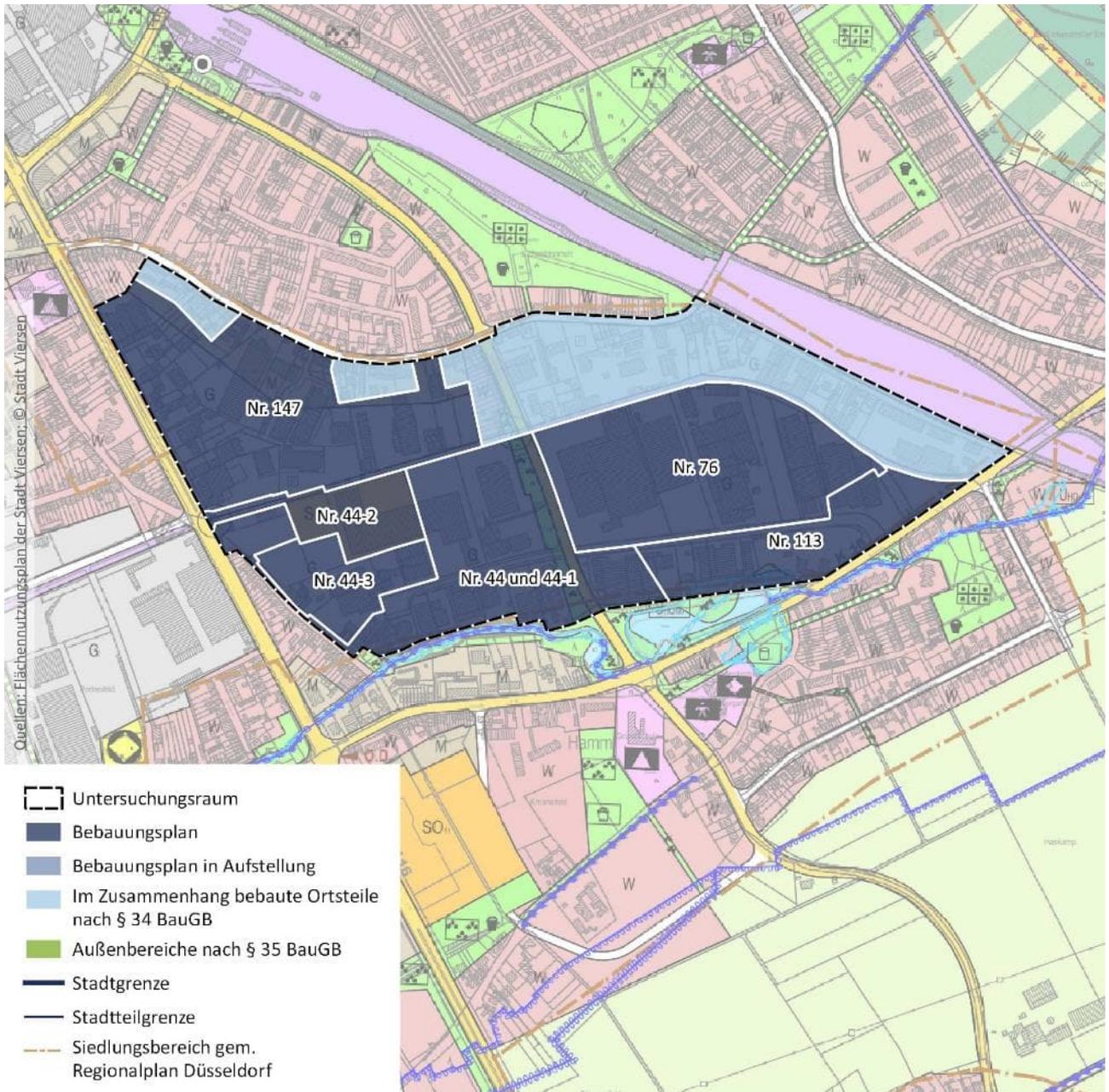
Bereich I: Gewerbe-/Industriegebiet, rechnerisch nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (im Wohnbereich 200-215 €/m²)

Bereich II: Gewerbe-/Industriegebiet, rechnerisch nicht für eine industrielle Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m² (im Wohnbereich 200 €/m²)





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 44

Gebietskategorien: GE, GI, öfftl.
Grünfläche

BauNVO: 1968

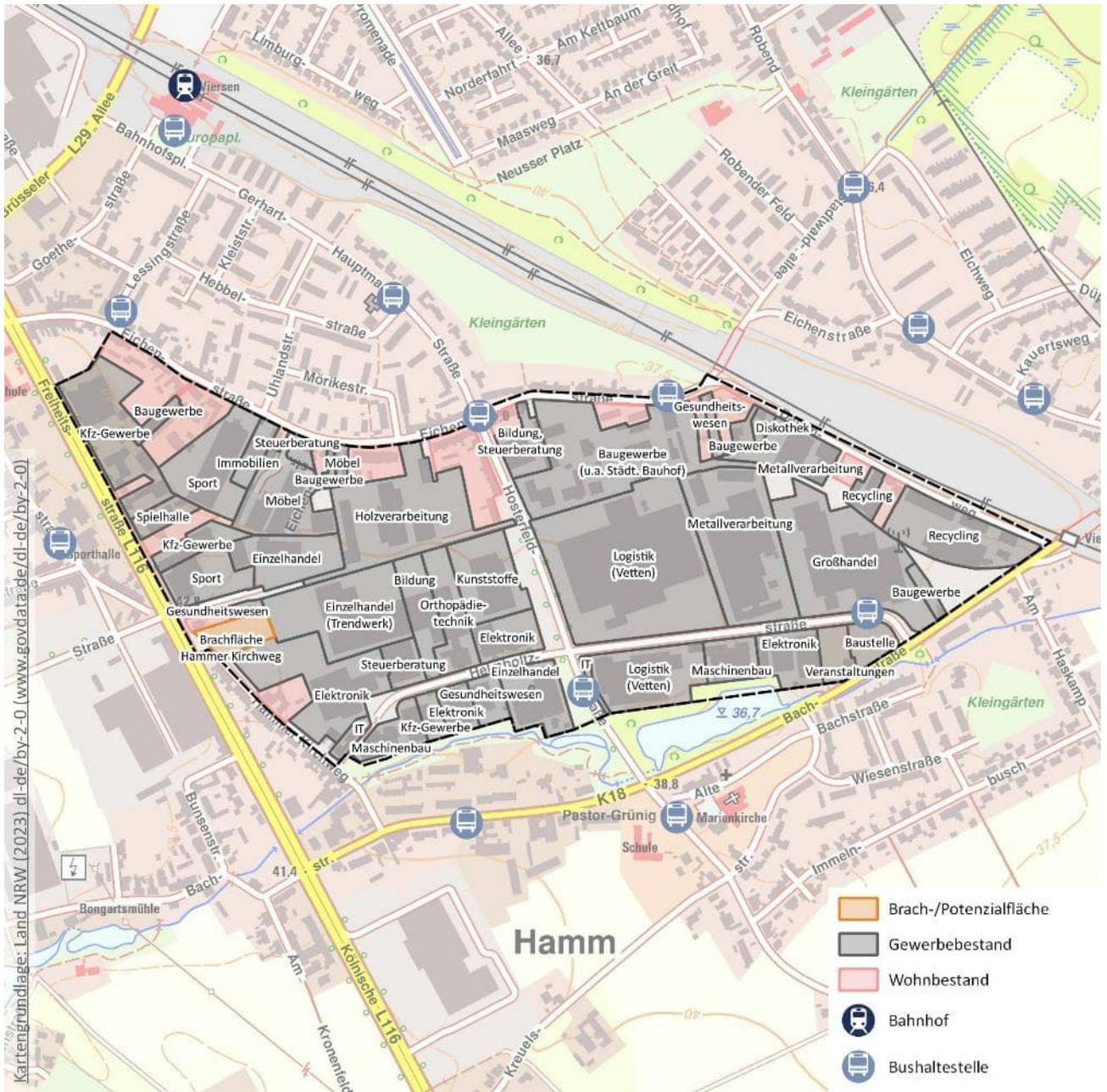
Rechtskraft: 1973

Betriebe mit erheblichen Geruchsemissionen; Hammerwerke, Eisen- und Stahlgießereien bzw. vergleichbare Betriebe

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 44-1 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 1990 Rechtskraft: 1998		Großhandel; Kfz-Handel; Fabrikverkauf; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne Dienstleistungen	Einzelhandel; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen; Vergnügungsstätten
BP Nr. 44-2 Gebietskategorien: SO BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2008		Einzelhandel (Möbel) bis 11.000 m ² VKF; Gastronomie bis 250 m ² Gastraumfläche	
BP Nr. 44-3 Gebietskategorien: GE BauNVO: 2017 Rechtskraft: 2019	Betriebe und Anlagen die Geräusche laut LEK nach DIN 45691 (Dez. 2006) nicht überschreiten	Großhandel; Kfz-Handel; Fabrikverkauf < 200 m ² VKF	Windenergieanlagen; Einzelhandel; Tankstellen; Sportanlagen; Betriebe mit gewerblich sexuellen Dienstleistungen; Wettbüros; Betriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG; kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen; Vergnügungsstätten
BP Nr. 76 Gebietskategorien: GI BauNVO: k. A. Rechtskraft: 1967	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 113 Gebietskategorien: GE BauNVO: 1968 Rechtskraft: 1973	<i>keine für das Konzept relevanten Angaben</i>		
BP Nr. 147 Gebietskategorien: G BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2007		Einzelhandel mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment (Viersener Liste); Tankstellen und Kioske; Lebensmittel- und Getränkemärkte	Einzelhandel
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		mittel mittel mittel mittel bis hoch gering bis mittel mittel
Restriktionen	teilweise Fehlnutzungen (Vergnügungsstätten und Wohnnutzungen)		
Einschätzung der Adresse	bedeutend (mehrere „Hidden Champions“)		



Bestand und Flächenpotenziale



Brachfläche

Hammer

Kirchweg:

0,4 ha

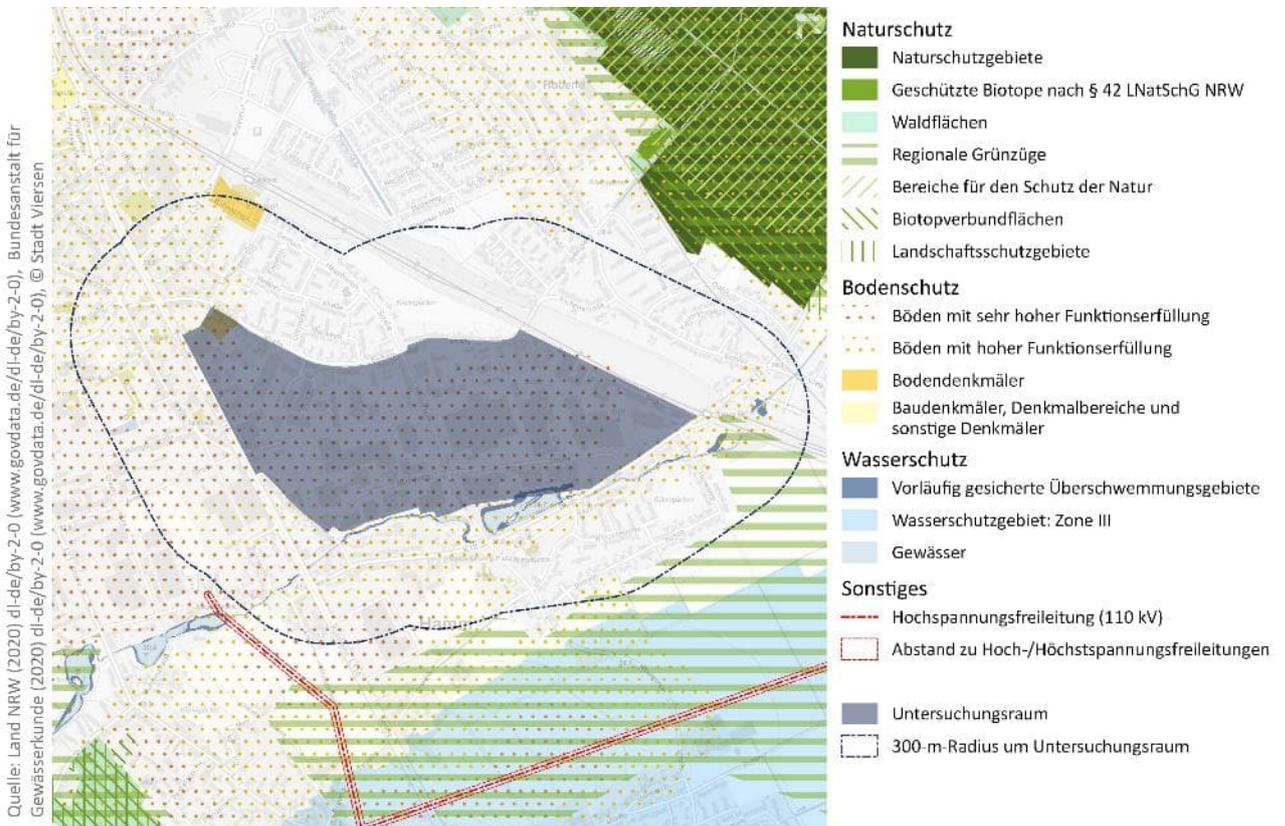
langfristig verfügbar

aktuell Grünland, keine Veräußerungsbereitschaft

Tatsächliche Reserveflächen

0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Hosterfeld bildet gemeinsam mit den Gewerbegebieten Viersen-Süd/Lichtenberg, Viersen-Süd und Viersen-Süd/Greefsallee einen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Süden Viersens.

Potenzialflächen

Bis auf eine Brachfläche im Westen des Untersuchungsraums liegen keine Flächenpotenziale vor, das Gebiet ist insgesamt gut ausgenutzt. Teilweise kann innerhalb der Grundstücke nachverdichtet werden.

Anbindung und Versorgung

Die Anbindung an die Autobahn und die Eignung für Schwerlastverkehr ist mit der Lage an der L 116 gegeben. Durch mehrere Bushaltestellen im und am Untersuchungsraum sowie die Nähe zum Bahnhof Viersen liegt eine gute ÖPNV-Anbindung vor. Die Nahversorgung ist gegeben.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Das Gebiet ist sehr heterogen gemischt und setzt kaum einen konkreten Branchenschwerpunkt. Gleichwohl befinden sich mehrere größere, das Gebiet prägende, Unternehmen in Hosterfeld. Darunter beispielsweise Vetten Logistik oder Universal Eisen und Stahl. Östlich der Straße Hosterfeld befinden sich überwiegend mittlere bis größere Betriebe. Der Bereich westlich der Straße Hosterfeld wird durch kleinere Betriebe geprägt, darunter auch ein kleines Einzelhandelszentrum mit Discounter und Getränkemarkt sowie einem Möbelhaus. Städtebaulich befindet sich der Untersuchungsraum in einer mittleren Qualität. Grund dafür sind die teilweise vorhandenen Fehlnutzungen durch Vergnügungstätten und Wohnnutzungen. Eine bedeutende Adresse wird durch den großen zusammenhängenden Bereich mit den benachbarten Untersuchungsräumen gebildet. Gleichzeitig befinden sich innerhalb des Untersuchungsraums mehrere regional und überregional bekannte Unternehmen, die eine Adressbildung fördern.

Mögliche Restriktionen



Es liegen keine nennenswerten Umweltrestriktionen im Untersuchungsraum vor. Die schutzwürdigen Böden sind bereits versiegelt bzw. überbaut.

Handlungsempfehlungen

Die eingestreute Wohnnutzung könnte bei Leerständen in den Besitz der Stadt gebracht und anschließend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Insgesamt ist das Gewerbegebiet jedoch bereits gut ausgenutzt. Durch Schaffung von Planungsrecht im unbeplanten Innenbereich sollten Vergnügungsstätten sowie neue Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Ebenso sollten Vergnügungsstätten im restlichen Untersuchungsraum ausgeschlossen werden, sofern dies noch nicht der Fall ist (z. B. BP Nr. 147).

24 Heimer Viersen

Gebietscharakterisierung

Nutzung	Gebietsprägende Unternehmen: keine Der Untersuchungsraum besteht aus einem Gewerbepark mit Lagerbereichen.
Lage und Anbindung	Heimer, südlich der K 5, östlich der L 116 gelegen Anbindung an die AS Mönchengladbach-Nord der A 52 (ca. 1,4 km)
Größe	Gesamtgröße: ca. 1,9 ha Tatsächliche Reserven: 0 ha Betriebsgebundene Reserven: 0 ha Brachflächen: 0 ha
Profil und Industrieflächenpotenziale	Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 140 €/m ²



Luftbild



Bereiche und mögliche Anbindung



Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

kein Bebauungsplan vorhanden; Planungsrecht nach § 34 BauGB sowie Außenbereich nach § 35 BauGB; in Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt

Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:	mittel mittel gering bis mittel gering mittel mittel
Restriktionen	keine bedeutenden Defizite	
Einschätzung der Adresse	nicht vorhanden	

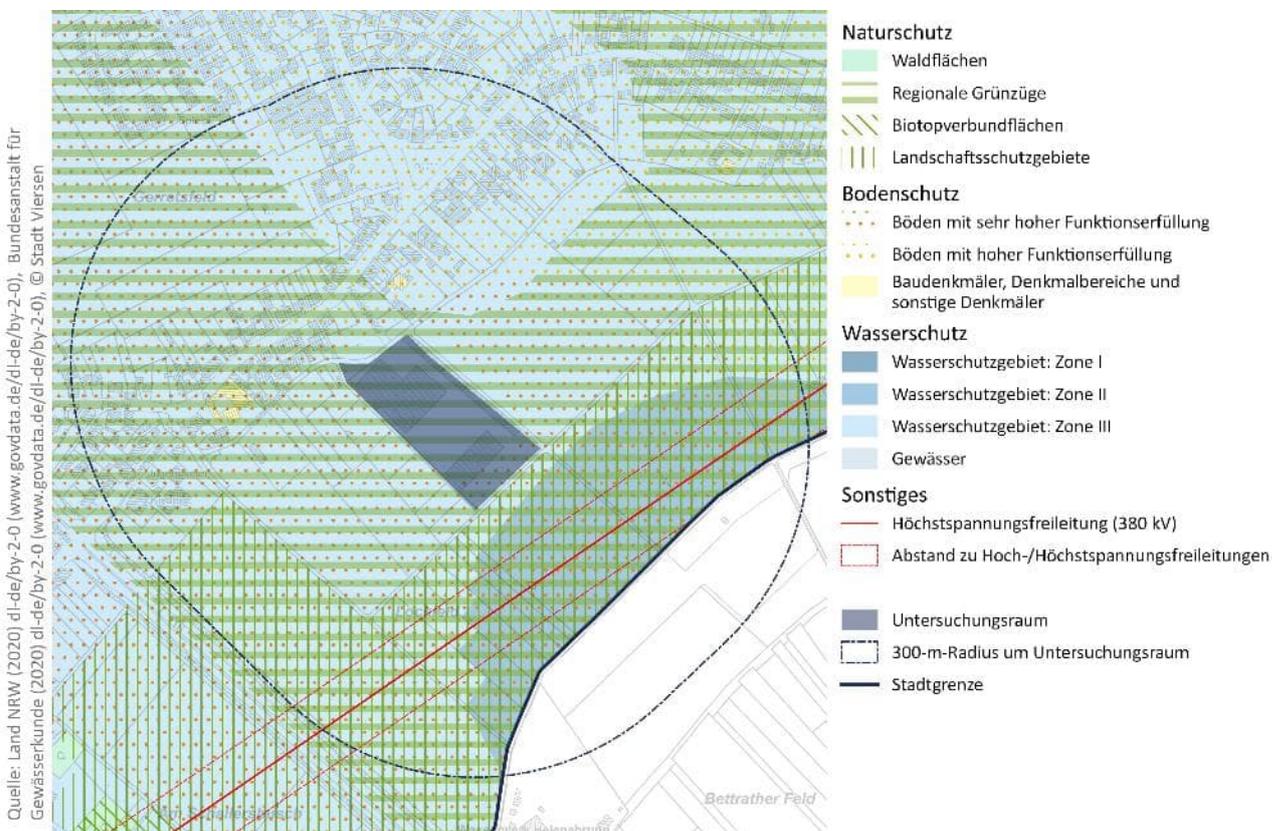
Bestand und Flächenpotenziale



Tatsächliche Reserveflächen 0 ha insgesamt



Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Potenzialflächen

Flächenpotenziale liegen keine vor, innerhalb des Grundstücks sind aber Nachverdichtungen möglich.

Anbindung und Versorgung

Das Gebiet ist zwar an den ÖPNV angebunden, eine Eignung für den Schwerlastverkehr ist bedingt gegeben. Die naheliegende Kölnische Straße führt direkt zur Autobahn, der Weg bis dahin führt durch eine teilweise enge Privatstraße. Eine Nahversorgung liegt nicht vor.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Der Untersuchungsraum Heimer besteht nur aus einem Betriebsgrundstück, welches als Gewerbepark und Lager dient. Eine Adresse wird aufgrund der geringen Größe nicht gebildet. Das städtebauliche Bild ist durchschnittlich.

Mögliche Restriktionen

Der Untersuchungsraum liegt vollständig in einem Regionalen Grünzug sowie in einer Wasserschutzzone III, welche eine gewerbliche Nutzung einschränken kann. Diese Lage schränkt auch die Möglichkeiten einer Erweiterung ein.

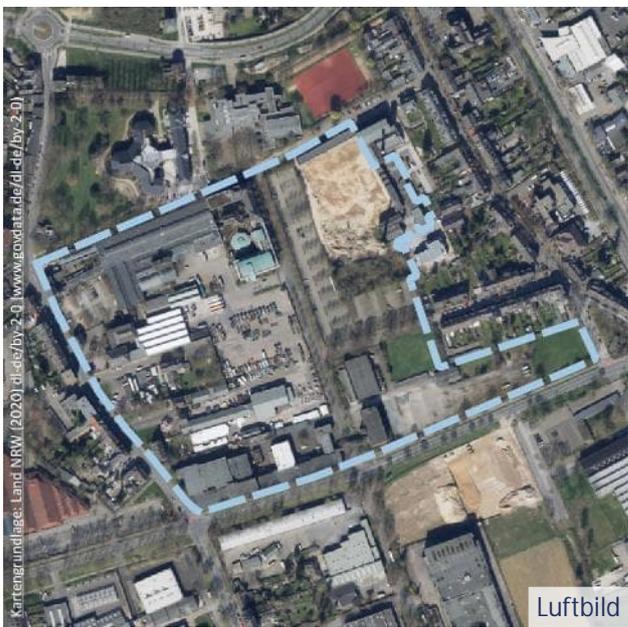
Handlungsempfehlungen

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsraums und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten spielt das Gebiet im Gesamtkonzept nur eine untergeordnete Rolle. Für das Grundstück käme nur eine Nachverdichtung in Frage. Die alten Fabrikgebäude sind bereits gut ausgenutzt.

25 Viersen-Süd/Greefsallee Stadtteil

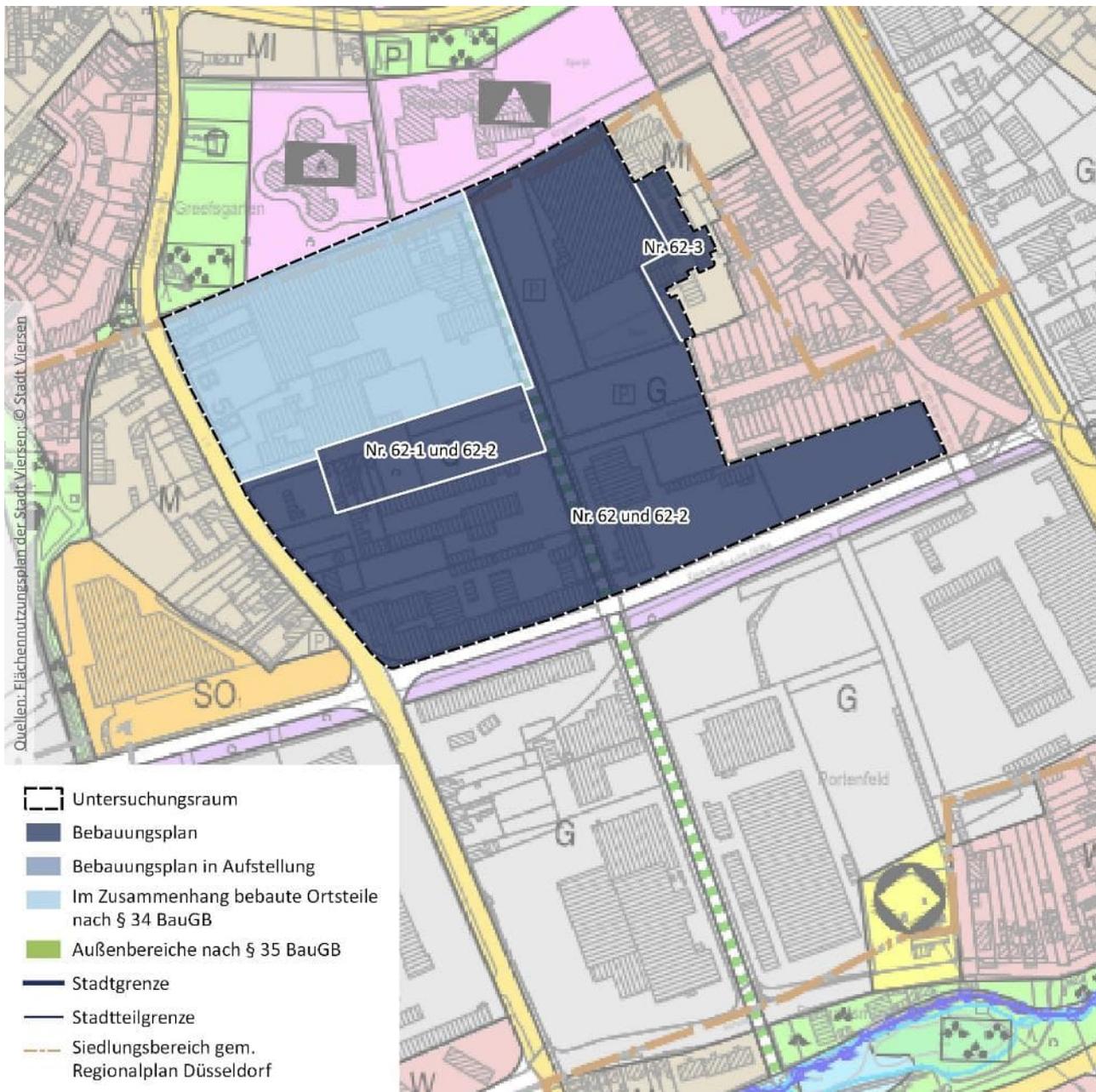
Gebietscharakterisierung

Nutzung	<p>Gebietsprägende Unternehmen: EGN, Groschopp</p> <p>Bereich I: vorwiegend Dienstleistungen und Entsorgungsbetrieb EGN</p> <p>Bereich II: geprägt durch Maschinenbau (Groschopp) mit betriebsgebundenen Reserven</p> <p>Bereich III: überwiegend Parkplatz und Freifläche auf ehem. Spinnereigelände</p>
Lage und Anbindung	<p>nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Str. östlich und südlich der L 71 gelegen</p> <p>Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 (ca. 3,3 km)</p>
Größe	<p>Gesamtgröße: ca. 11,5 ha</p> <p>Tatsächliche Reserven: 0 ha</p> <p>Betriebsgebundene Reserven: ca. 0,9 ha</p> <p>Brachflächen: ca. 0,8 ha</p>
Profil und Industrieflächenpotenziale	<p>Bereich I: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p> <p>Bereich II: Gewerbe-/Mischgebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65-240 €/m²</p> <p>Bereich III: Gewerbegebiet, nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet, Bodenrichtwert: 65 €/m²</p>





Planungsrecht und städtebauliche Eigenschaften



Planungsrecht/Bebauungspläne

zulässig

ausnahmsweise zulässig

unzulässig

BP Nr. 62

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1962

Rechtskraft: 1969

keine für das Konzept relevanten Angaben

BP Nr. 62-1

Gebietskategorien: GE

BauNVO: 1977

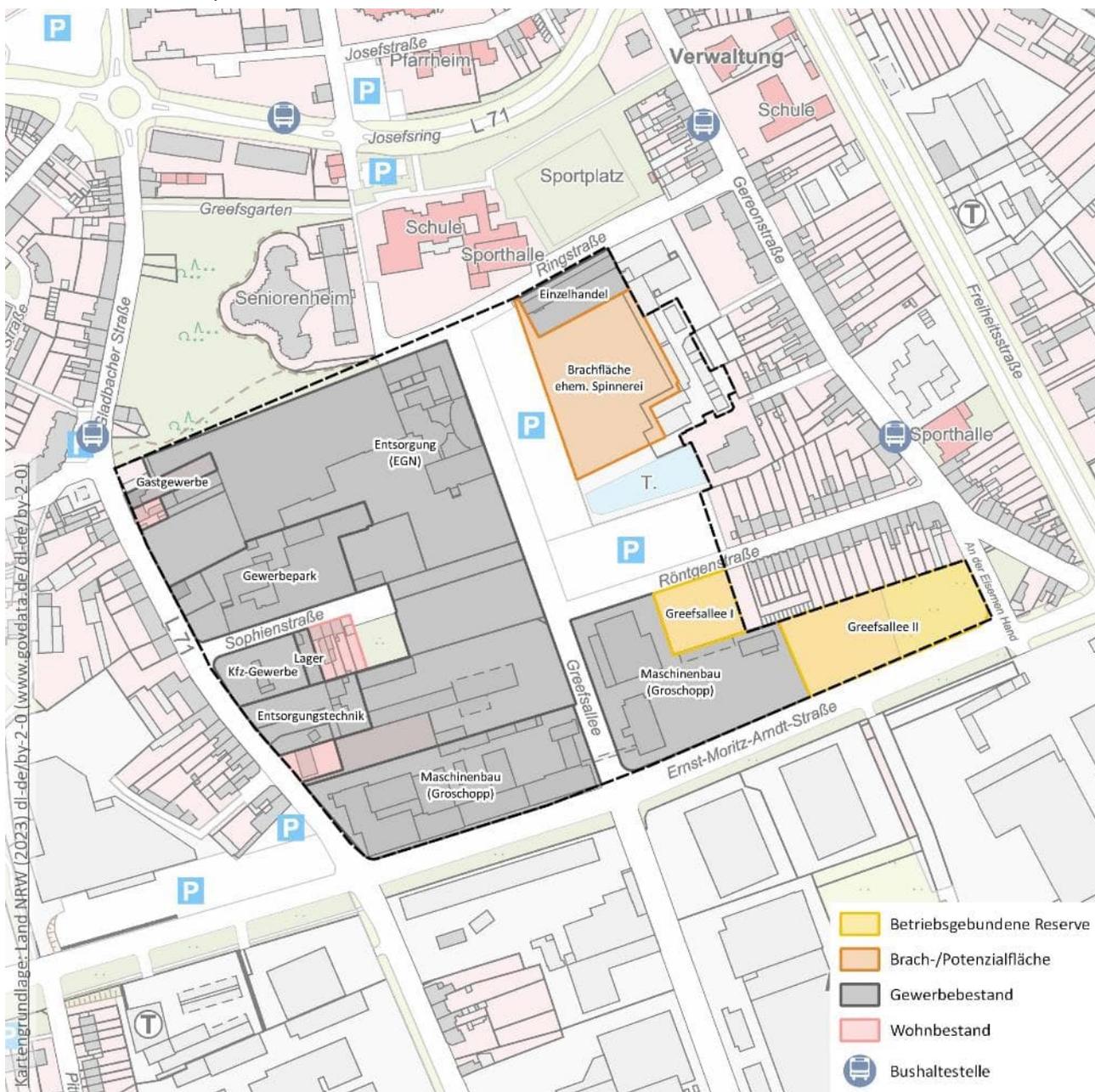
Rechtskraft: 1990

keine für das Konzept relevanten Angaben

	zulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
BP Nr. 62-2 Gebietskategorien: k. A. BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2005	Kfz-Handel; Handel mit Mineralöl/Brennstoff; Baustoffhandel; Kiosk	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Sportanlagen; Einzelhandel (flächenmäßig untergeordnet) mit < 100 m ² VKF in Zusammenhang mit Handwerks- oder prod. Gewerbebetrieb	Einzelhandel
BP Nr. 62-3 Gebietskategorien: MI BauNVO: 1990 Rechtskraft: 2008		Einzelhandel	Tankstellen; Gartenbau- betriebe
Städtebauliche Qualität	äußeres Erscheinungsbild der Gebäude/Grundstücke: Funktionalität: Aufenthaltscharakter: Grünelemente: Ordnungsstrukturen: Gesamteinschätzung der städtebaulichen Qualität:		gering bis mittel mittel mittel mittel bis hoch mittel mittel
Restriktionen	teilweise vernachlässigte Gebäude und Grundstücke		
Einschätzung der Adresse	bedeutend für Viersen im Verbund mit den Untersuchungsräumen Viersen-Süd, Hosterfeld und Viersen-Süd/Lichtenberg		

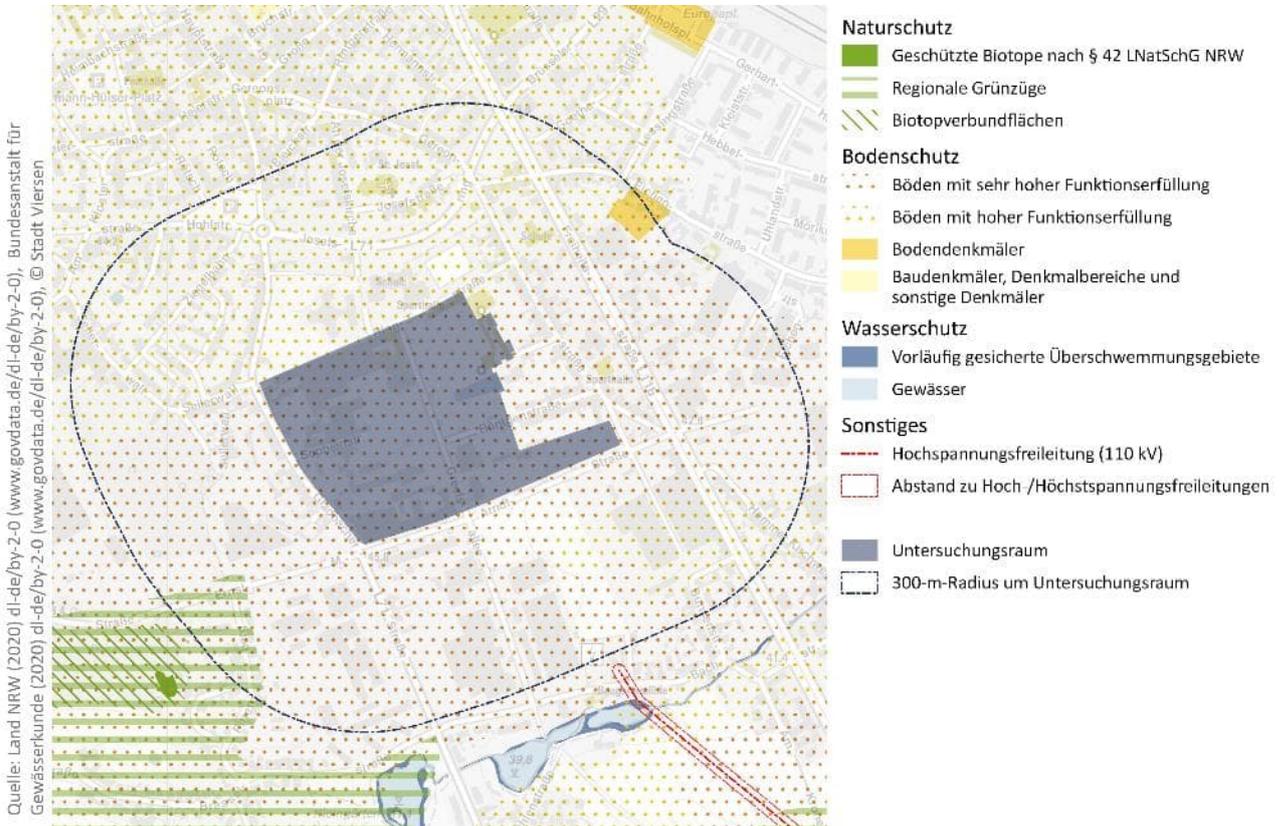


Bestand und Flächenpotenziale



Brachfläche ehem. Spinnerei:	0,8 ha	mittel- bis langfristig verfügbar	Gelände einer ehemaligen Spinnerei, aktuell Brachfläche
Greefsallee I:	0,2 ha	Betriebserweiterung	aktuell Grünland
Greefsallee II:	0,7 ha	Betriebserweiterung	aktuell Brachfläche bzw. Parkplatz und Grünland
Tatsächliche Reserveflächen			0 ha insgesamt

Restriktionskarte Natur und Denkmal



Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

Das Gewerbegebiet Viersen-Süd/Greefsallee bildet gemeinsam mit den Gewerbegebieten Viersen-Süd/ Lichtenberg, Viersen-Süd und Hosterfeld einen zusammenhängenden gewerblich-industriell genutzten Bereich im Süden Viersens.

Potenzialflächen

Flächenpotenziale bestehen nur als Betriebserweiterungsflächen sowie als Brachfläche einer ehemaligen Spinnerei an der Ringstraße. Erweiterungsmöglichkeiten nach außen bestehen aufgrund der umliegenden Bebauung nicht.

Anbindung und Versorgung

Die Anbindung an die Autobahn ist über Ernst-Moritz-Arndt-Straße und L 116 für den Schwerlastverkehr geeignet. Auch die ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Die Nahversorgung ist gesichert.

Städtebauliche Qualität und Adresse

Gebietsprägend und regional bzw. überregional bekannt sind das Entsorgungsunternehmen EGN sowie das Maschinenbauunternehmen Groschopp. Dadurch und durch den Verbund mit den benachbarten Untersuchungsräumen wird eine für Viersen bedeutende Adresse gebildet. Im städtebaulichen Bild zeigen sich keine Besonderheiten aber auch keine gravierenden Defizite. Lediglich wenige Gebäude wirken vernachlässigt.

Mögliche Restriktionen

Neben geringfügigen eingestreuten Wohnnutzungen liegen keine nennenswerten Restriktionen vor.



Handlungsempfehlungen

Eine Erweiterungsmöglichkeit könnte die „Stapelung“ der Parkplätze sein und müsste geprüft werden. Durch den Bau eines Parkhauses und dem damit verbundenen geringeren Flächenverbrauch für Parkplätze könnten Flächen für kleinere Unternehmen an der Greefsallee bzw. Röntgenstraße geschaffen werden. Ebenso empfohlen wird die Nutzung der Brachfläche der ehemaligen Spinnerei für gewerbliche Zwecke. Ebenso ist zu prüfen, ob die betriebsgebundenen Reserven für den jeweiligen Betrieb tatsächlich benötigt werden oder ob diese für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können.