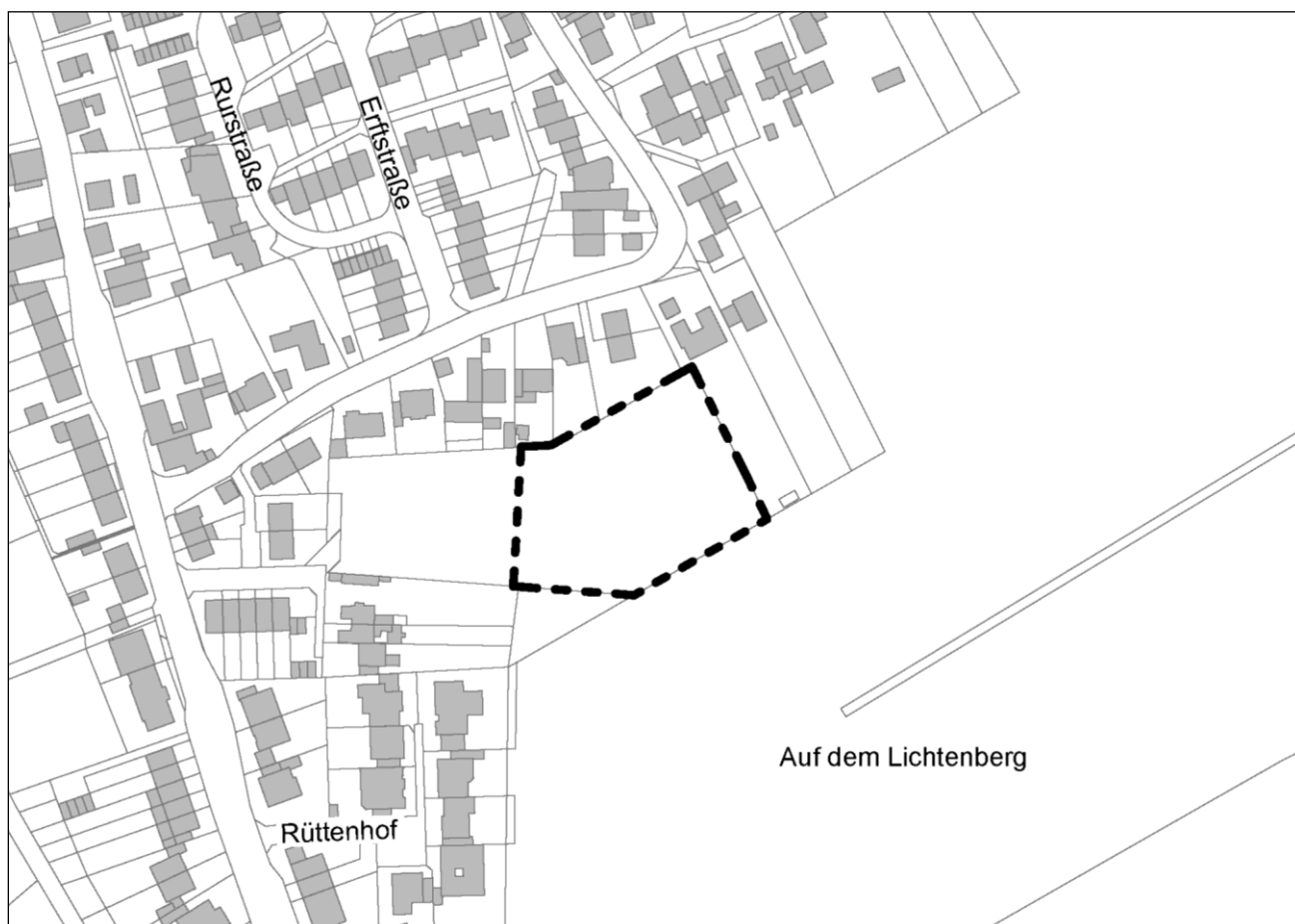


102. Flächennutzungsplanänderung „Auf dem Baer“ in Viersen - Süchteln

Erläuterungen zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	4
1.2	Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4	Landschaftsplan.....	8
3.	Bestandssituation.....	9
3.1	Städtebauliche Struktur.....	9
3.2	Infrastruktur.....	10
3.3	Verkehrliche Erschließung	10
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Kampfmittel.....	11
3.6	Bodenbelastungen	11
3.7	Immissionsschutz.....	11
3.8	Wasserschutzzone.....	11
3.9	Klimawandel und -anpassung	11
3.10	Hochwasser (BRPH I 1.1 Z).....	12
3.10.1	Überschwemmung durch Fließgewässer	12
3.10.2	Überschwemmung durch Starkregen.....	13
3.10.3	Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens	16
3.11	Klima.....	17
4.	Planung	18
4.1	Ziele der Planung.....	18
4.2	Erforderlichkeit der Änderung	19
4.3	Städtebauliches Konzept	19
4.4	Festsetzungen	21
4.5	Ver- und Entsorgung.....	21
4.6	Umweltbelange	21
4.7	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	21
4.7.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.7.2	Auswirkungen der Planung	21

5.	Flächenbilanz	22
6.	Kosten/ Finanzwirksamkeit	22
7.	Gutachten	22

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Viersen befindet sich in der Gemarkung Süchteln, im Süden des Ortsteils Sittard, gelegen zwischen den beiden Stadtteilen Viersen und Süchteln. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes grenzt im Norden und Osten an die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung an der Straße ‚Auf dem Baer‘, die vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftlich genutzten Flächen

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,49 ha und erstreckt sich auf den östlichen Teilbereich des Flurstücks 58, sowie auf den Randbereich der rückwärtigen Gärten der angrenzenden Grundstücke, 815, 816, 950 und 773, Flur 69 in der Gemarkung Süchteln (Abb. 1).



Abbildung 1 Kataster und Änderungsbereich des FNP - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

1.2 Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Eine Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist derzeit im Sinne des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) ausschließlich im Westen des Flurstücks 58, Flur 69 möglich. Daher soll

durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 389 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ aufgestellt. Eine Anbindung an den vorhandenen Erschließungsstich „Rheinstraße“ über das Flurstück 62 sichert die Erschließung des Plangebietes. Darüber hinaus soll die Darstellung des FNP im Bereich der privaten, als Garten genutzten, Flächen bereinigt und entsprechend der tatsächlichen Flächennutzung und der städtebaulichen Zielsetzung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es handelt sich hierbei nur um eine zeichnerische Bereinigung, die keinerlei Auswirkungen auf die derzeitige und künftige Nutzung hat.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der einen separaten Teil der Begründung darstellt.

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 389 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ durchgeführt.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Innerhalb des Regionalplans Düsseldorf (RPD)¹ ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes nahezu zu gleichen Teilen als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ im Westen und im Osten als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs von der Darstellung „Regionaler Grünzug“.

¹ Regionalplan Düsseldorf vom 13.04.2018

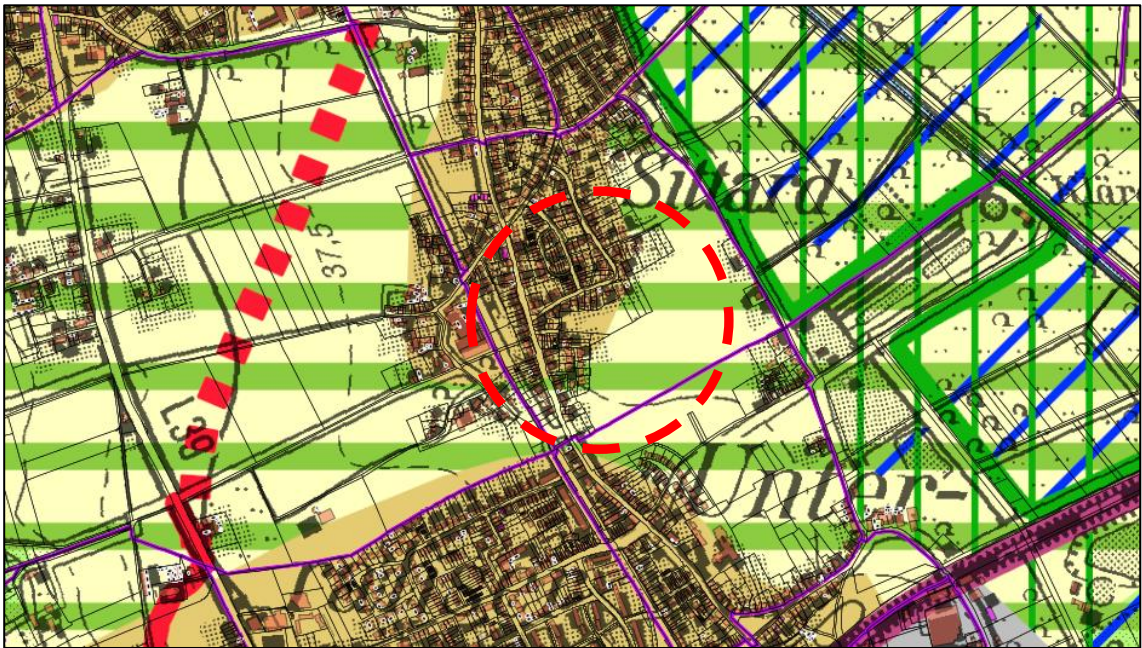


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf - © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie,

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan² (FNP) der Stadt Viersen stellt für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Übrigen wird das Plangebiet von im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen“ im Westen und Norden sowie von „Flächen für die Landwirtschaft“ im Osten und Süden begrenzt. Entsprechend der veränderten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Viersen soll sich die bereits auf der westlichen Teilfläche des Flurstückes 58 bestehende Darstellung „Wohnbauflächen“ über den gesamten Änderungsbereich, auch über das vollständige Flurstück 58, erstrecken.

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Baer“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 „Rheinstraße / Auf dem Baer“.

Eine entsprechende landesplanerische Anfrage hinsichtlich der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird gestellt.

² Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980, Stand: 17.11.2023

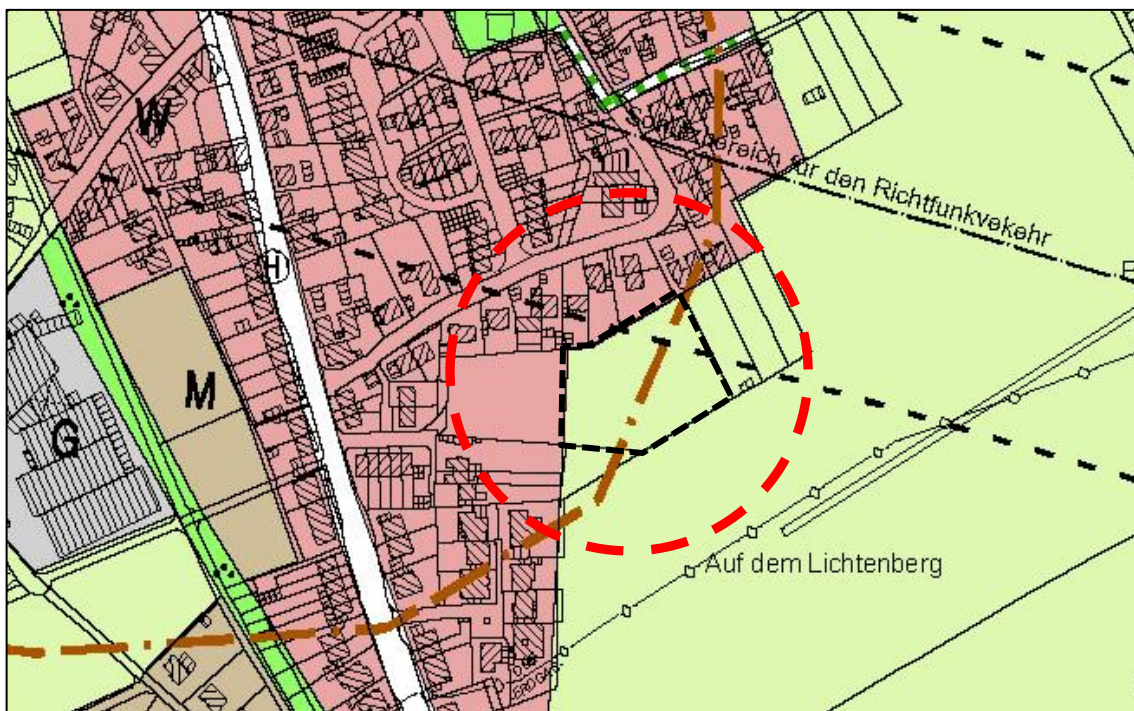


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen und Änderungsbereich des FNP - © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

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

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

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

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

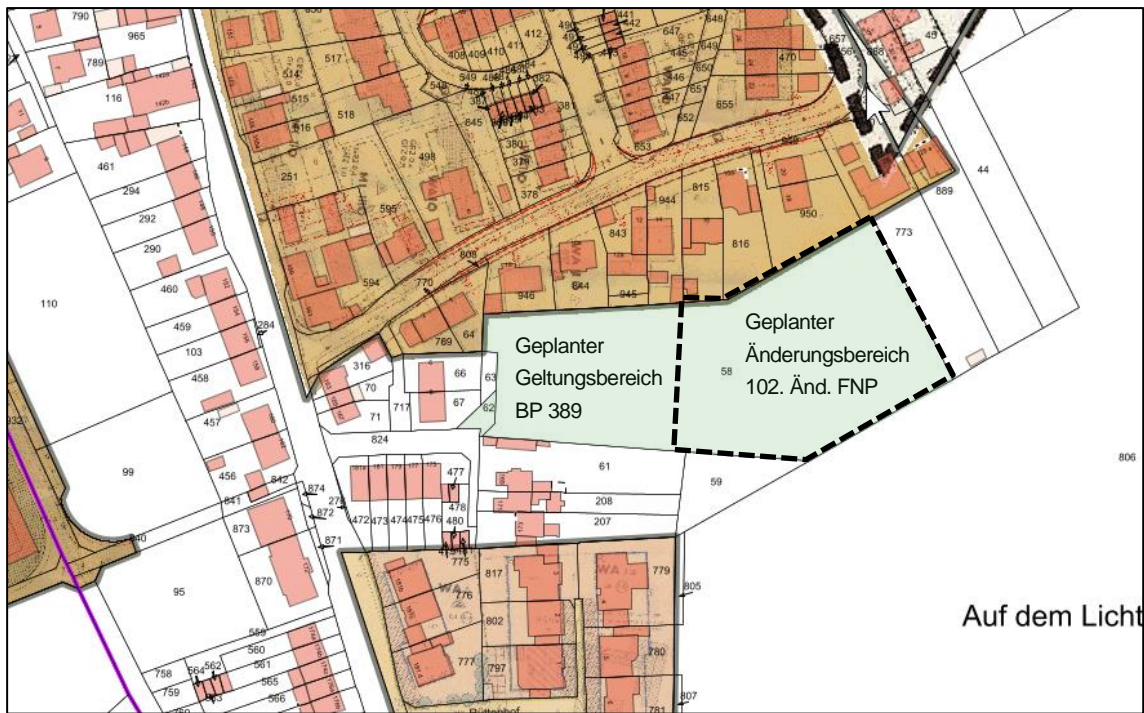


Abbildung 5 Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich „Rheinstraße / Auf dem Baer“, des geplanten Geltungsbereiches BP 389 „Rheinstraße / Auf dem Baer“ (grüne Fläche) und des 102. Änderungsbereiches des FNP- © GEOBASISDATEN: GEOBASIS NRW 2020

2.4 Landschaftsplan

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

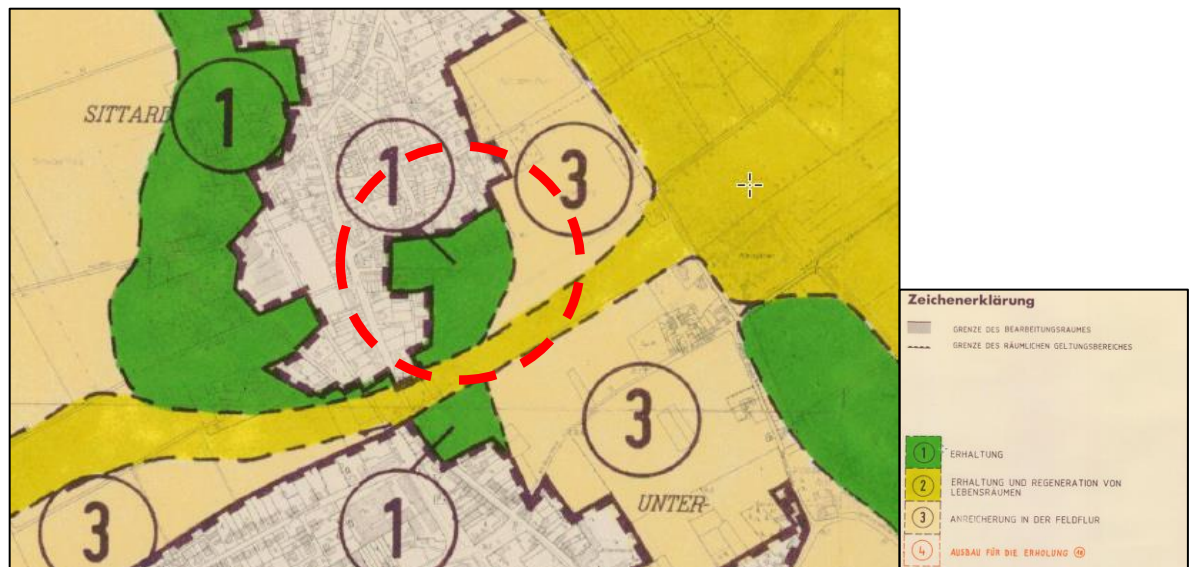


Abbildung 4 Landschaftsplan Nr. 6 - Entwicklungsziele

3. Bestandssituation

Das Flurstück 58, Flur 69 befindet sich im Eigentum einer städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die gärtnerisch genutzten Flurstücke 815, 816, 950 und 773, Flur 69 befinden sich in Privateigentum. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes grenzt im Norden und Osten an die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung. Im Süden und Westen wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt.



Abbildung 6 Luftbild des Änderungsbereichs des FNP - © GEOBASIS DATEN - GEOBASIS NRW

3.1 Städtebauliche Struktur

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

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

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

3.2 Infrastruktur

Die Baustruktur des Ortsteils weist wenige öffentliche Nutzungen oder Plätze auf. In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich in 200m Entfernung Richtung Norden der Spielplatz Erftstraße. Zudem befinden sich vereinzelt produzierende Gewerbebetriebe in der Nähe des Plangebiets. Östlich befindet sich die PA-HA-GE Hütten- und Gießereibedarf GmbH, im Südosten ist zudem Zimmermann GmbH Betonwerkstein – Naturstein zu finden. Aufgrund der ausreichenden Entfernung von ca. 300m (Luftlinie) zum Plangebiet, ist davon auszugehen, dass durch diese Gewerbebetriebe keine Emissionen auf das Plangebiet einwirken.

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

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

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

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der vorhandene Erschließungsstich „Rheinstraße“ wird aufgenommen, in nordöstliche Richtung weitergeführt und sichert so die verkehrliche Erschließung des gesamten Änderungsbereiches.

Um die zusätzlichen Verkehrserzeugungen im Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 389 sowie die Verträglichkeit der zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen zu bewerten, wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung erstellt.

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

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

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Kampfmittel

Im Bereich des Änderungsbereiches des FNP sind keine Kampfmittel bekannt. Im Rahmen des Planverfahrens wird die zuständige Fachbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, beteiligt und deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3.6 Bodenbelastungen

Im Bereich des Änderungsbereiches sind keine Bodenbelastungen bekannt.

3.7 Immissionsschutz

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

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

Nach derzeitigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Wohnnutzung keine nennenswerten Emissionen ausgehen und dass aufgrund einer geringen Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung auch keine nennenswerten Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

3.8 Wasserschutzzone

Die Änderungsfläche liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

3.9 Klimawandel und -anpassung

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

⁴ Nationaler Klimareport, Deutscher Wetterdienst, 2022

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

Die Beschreibung des Klimas und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Mikroklima werden in Kapitel 3.11 (Klima) betrachtet und erläutert.

Die Auswirkungen des Klimas betreffen das Plangebiet hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse. Oberflächen- / Fließgewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In Bezug auf Starkregenereignisse können im Plangebiet potentielle Folgeschäden durch eine angepasste und adäquate Planung minimiert werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von potentiellen Schäden getroffen und durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Änderung des Flächennutzungsplans und die beabsichtigten Planungen im Plangebiet nicht negativ auf den angrenzenden Bestand auswirken und Folgeschäden durch oberflächige Wasserabflüsse verursacht.

3.10 Hochwasser (BRPH I 1.1 Z)

Hochwasserrisiko / -vermeidung gemäß des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz BRPH

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH) vom 01. September 2021 - als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz - gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor.

Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen bzw. bei Siedlungsentwicklungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an dieser vorzunehmen. Allgemeines Ziel der Bewertung ist hierbei eine Verringerung der Schadenspotentiale sowie die Erhaltung von hochwassermindernden Flächen durch entsprechende (Bauleit-)Planung. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage von öffentlich zugänglichen Daten und Karten entsprechend den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des BRPH.

Gemäß des BRPH gilt als Hochwasser sowohl die Überschwemmung durch Flusshochwasser als auch die durch Starkregenereignisse.

3.10.1 Überschwemmung durch Fließgewässer

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

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Betrachtung im Kommunensteckbrief⁵ im Teileinzugsgebiet (TEG) Maas Nord nach § 3 Nr. 13 WHG, innerhalb des Niers Systems.

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

Daher sind grundsätzlich hochwasserminimierende Aspekte entsprechend den Zielen I 1.1. des BRPH zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete

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

Überschwemmung

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

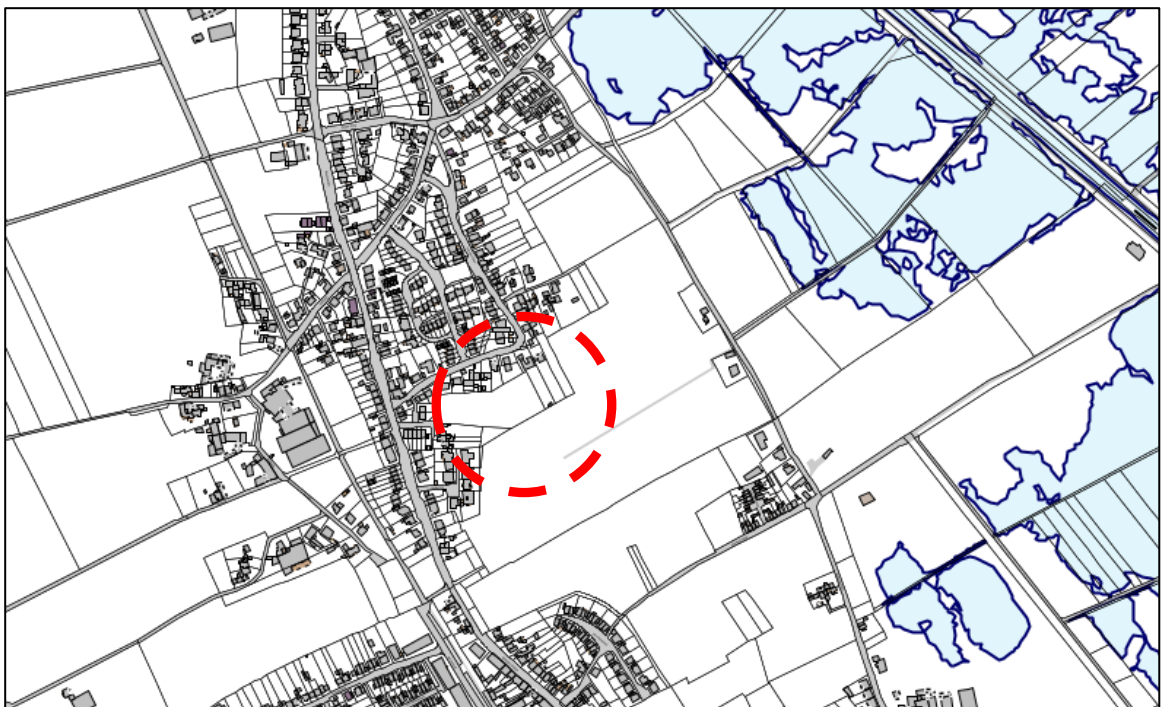


Abbildung 7 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Niers im Bereich des Plangebietes - © Geobasisdaten: Geobasis NRW

3.10.2 Überschwemmung durch Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“, werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zur Verfügung gestellt. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen.

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Karten mit Bewertungen für drei Szenarien (seltenes / außergewöhnliches / extremes Ereignis) erstellt. Diese beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Plangebiet und bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen ab. Eine behördenverbindliche Veröffentlichung der Kartenwerke ist bis dato nicht erfolgt, gleich-

zeitig sollen sie aufgrund der ausführlicheren Darstellungstiefe und -schärfe bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Gesetzliche Vorgaben bzgl. Verpflichtungen lassen sich aktuell nicht aus den Karten ableiten.

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

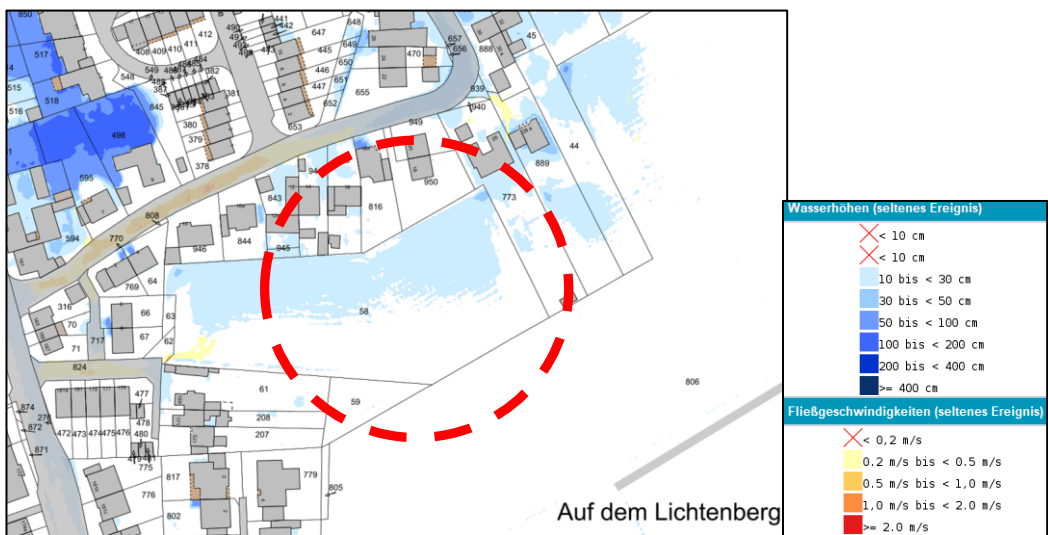


Abbildung 8 Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Seltenes Ereignis –
© Geobasisdaten: Geobasis NRW

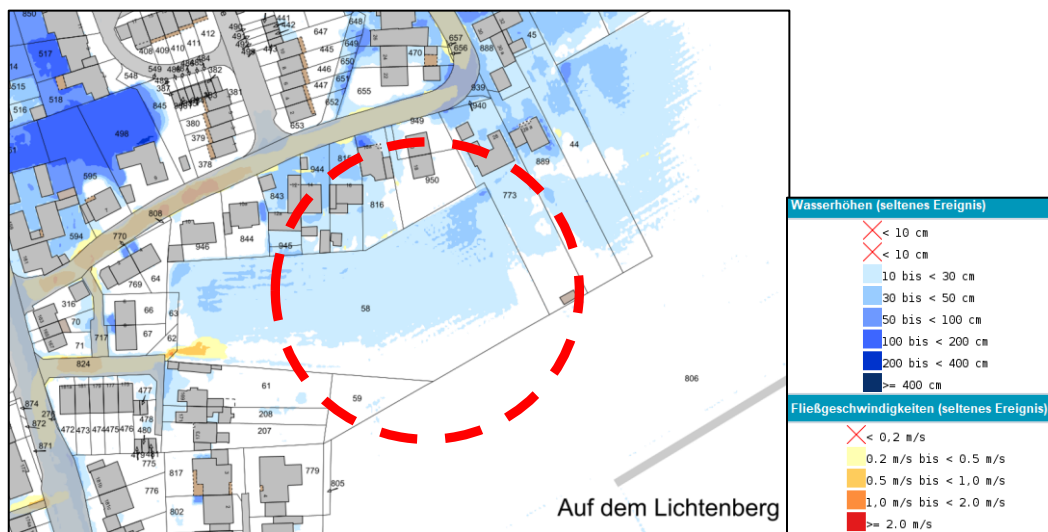


Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte Geoportal.de / Extremes Ereignis –
© Geobasisdaten: Geobasis NRW

Die Karten für das Kreisgebiet Viersen bestätigen die zu erwartenden Einstauhöhen in der niedrigsten Wasserhöhenkategorie (0,10 bis 0,50 Metern). Diese Karten bieten zusätzlich die Möglichkeit einer lokalen Abfrage der zu erwartenden Wasserstände. Diese liegen bei einem außergewöhnlichen Ereignis (Abb. 10) bei maximal 0,08 - 0,20 Metern. Bei der Betrachtung der flächigen Wasseransammlung zeigt sich im direkten Vergleich zu den Karten vom LANUV ein differenzierteres Bild. Laut den simulierten Karten ist mit einer minder stark betroffenen Überschwemmungsfläche durch Starkregen zu rechnen. Sowohl bei einem seltenen Ereignis also auch außergewöhnlichem Ereignis sammelt sich das Niederschlagswasser auf wenigen kleinen Flächen am Rande des Änderungsbereiches im Nordosten und Nordwesten. Erst bei einem extremen Ereignis (Wiederkehrintervall > 100 Jahre) dehnt sich die Überschwemmungsfläche nach Süden auf etwa die Hälfte des Plangebietes aus. Das Niederschlagswasser fließt oberirdisch in nordöstliche Richtung über die Planmitte mit einer max. Geschwindigkeit von bis zu 0,2m/s ab. Erst bei einem extremen Ereignis (Wiederkehrintervall > 100 Jahre) ist mit einer flächigen Wasseransammlung auf mehr als der Hälfte des Plangebietes zu rechnen.

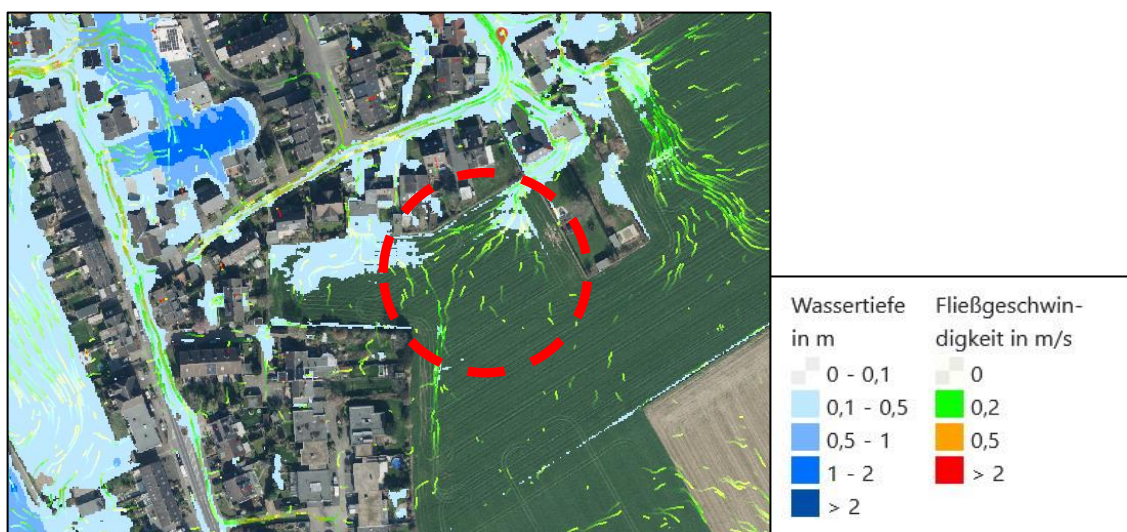


Abbildung 10 Starkregengefahrenkarte Kreis Viersen / Außergewöhnliches Ereignis –
- © Büro Hydrotec

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

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

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

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

Beispielsweise kann mithilfe einer aufgelockerten Bauweise sowie ausreichend vorhandenen (Garten-) Flächen weiterhin eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet gewährleistet werden. Darüber hinaus können bspw. durch die Stellung / Ausrichtung der Häuser vorhandene oberirdische Abflussbahnen für das Niederschlagswasser unbehindert bestehen bleiben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen getroffen und durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

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

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 389 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ wird die Versickerungseigenschaft des Bodens untersucht. Sofern die gutachterliche Untersuchung die Versickerungsfähigkeit bescheinigt, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickern.

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

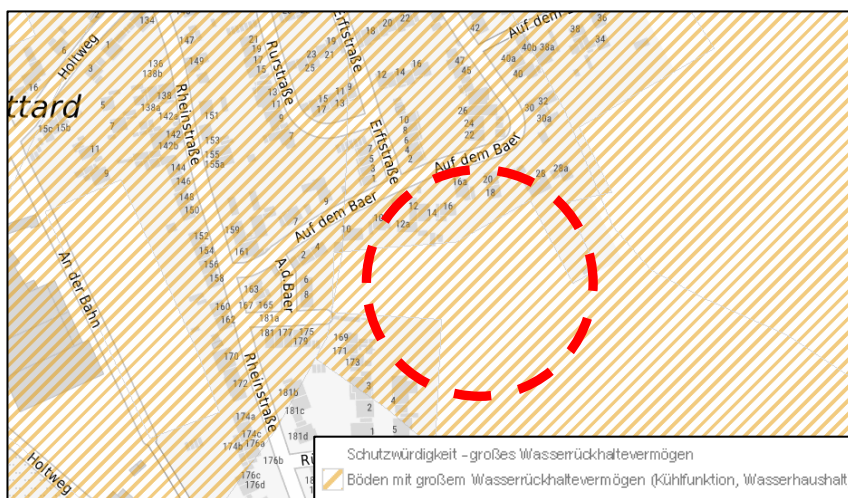


Abbildung 11 Bodenkarte IS BK 50 - Geoportal.nrw

3.11 Klima

Klimatope / Klimaanalyse

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

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

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

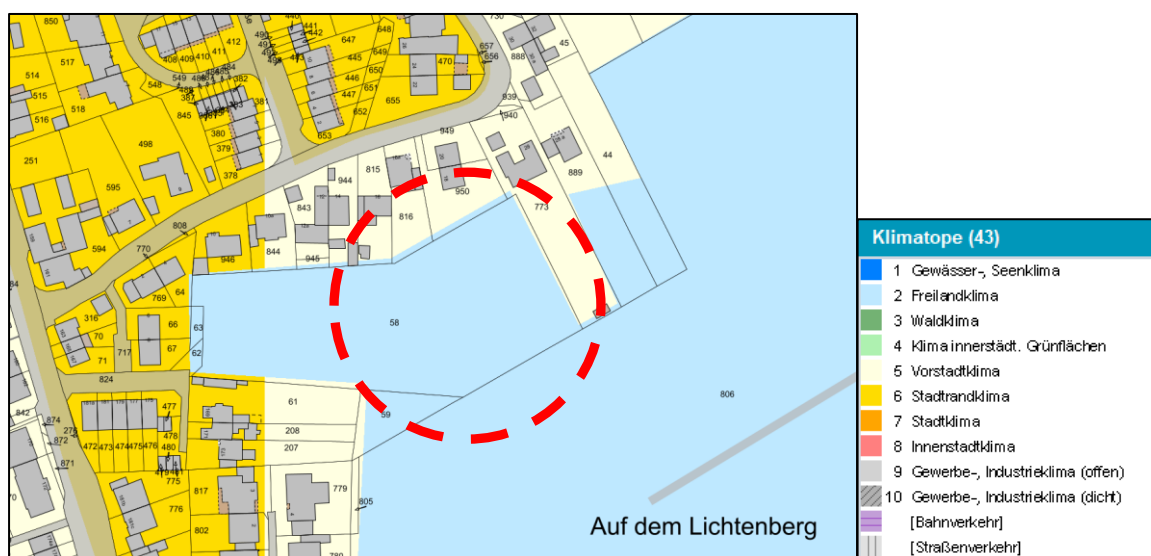


Abbildung 12 Klimatope im Änderungsbereich - © Geobasisdaten: Geobasis NRW 2020

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

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

Durch städtebauliche Maßnahmen, die planungsrechtlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen gesichert werden, wird angestrebt, die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten und das starke Aufheizen des Plangebietes zu vermeiden.

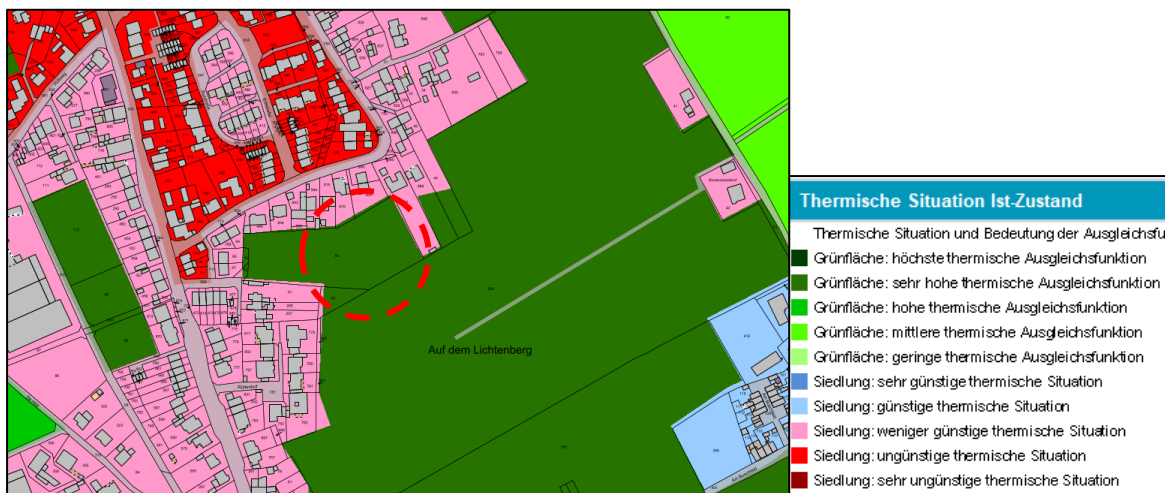


Abbildung 13 Klimaanalyse Gesamtbetrachtung - Thermische Situation
 © Geobasisdaten: Geobasis NRW

Kaltluftvolumen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Kaltlufteinwirkungsbereich (Abb. 14). Gleichwohl ist mit einem Kaltluftstromverhalten, welches von Westen nach Nordosten strömt, zu rechnen. Durch die geplante maßvolle städtebauliche Arrondierung des gesamten Plangebietes (Geltungsbereich BP 389, Flurstücke 58 und 62, Flur 69) ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Strömungsverhalten in den Luftaustausch zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Luftströmungen weder durch die geplante, locker angeordnete Bebauung geschlossen noch durch entgegenstehende Baukörper unterbrochen bzw. unterbunden werden. Die Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der Bebauung sichern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erhaltung der bestehenden klimatischen Verhältnisse, ohne diese erheblich zu stören.

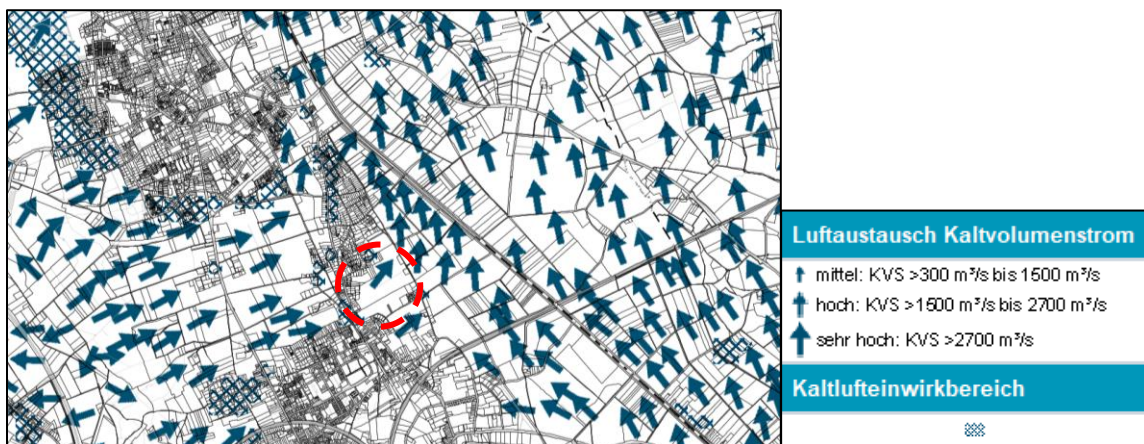


Abbildung 14 Kaltluftvolumen - © Geobasisdaten: Geobasis NRW

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der 102. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Hierzu soll anstelle der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ die Darstellung „Wohnbaufläche“

für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Festsetzung eines Wohngebietes (für das Flurstück 58, Flur 62) beabsichtigt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erfasst darüber hinaus Randbereiche der nördlich angrenzenden Flurstücke, die derzeit gärtnerisch genutzt werden. Diese liegen vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 330 / BP 330_1 Änd., der für diese Flurstücke „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Hier soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Bereinigung erfahren. Es handelt sich hierbei nur um eine zeichnerische Bereinigung, die keinerlei Auswirkungen auf die derzeitige und künftige Nutzung hat.

Das Neubaugebiet soll den umweltbezogenen und klimatischen Belangen gerecht werden.

4.2 Erforderlichkeit der Änderung

In Süchteln besteht bis zum Jahr 2030 ein hoher Wohnraumbedarf sowohl für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) als auch für das Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH). Das Plangebiet des städtebaulichen Konzeptes befindet sich im Ortsteil Sittard, welcher durch eine überwiegende EZFH Struktur geprägt ist. Das Wohnungssegment wird dabei dominiert durch freistehende Gebäude sowie Reihenhäuser. Öffentlich - geförderte Wohnungen liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der Wohnraumbedarfsprognose⁶ sowie der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung für den Stadtteil Süchteln bietet sich das Plangebiet für eine städtebauliche Entwicklung und damit für eine ergänzende Deckung des Wohnraumbedarfs an. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der vorhandenen Wohnräume, eignet sich das Plangebiet insbesondere für die Zielgruppe Familien.

Die Ausweisung eines adäquaten Baugebietes ist dringend geboten. Eine entsprechende Bereitstellung von Wohnbauflächen wird damit höher gewichtet als der Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet eignet sich für ein solches Vorhaben besonders, da es sich sowohl großteilig innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichs befindet als auch an die bestehenden Siedlungsstrukturen angliedert ist. Zudem ist das Flurstück 58 zu ca. 38 % als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, wodurch es naheliegend ist, die verbleibenden ca. 62 % ebenso als Wohnbaufläche auszuweisen.

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet keinerlei Gehölz- oder Baumstrukturen auf. Zudem befindet es sich außerhalb von Schutzgebieten, wodurch die Realisierung eines Wohngebietes ohne große Einschnitte in bestehenden Strukturen durchgeführt werden könnte.

4.3 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist es, dem gesamten Bebauungsplangebiet (Flurstücke 58, 62, Flur 69) eine wohnbauliche Nutzung zuzuführen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der Änderungsbereich des FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnut-

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

zung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - voraussichtlich über die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), entsprechend den im Süden und Norden planungsrechtlich gesicherten Allgemeinen Wohngebieten, die bereits entwickelt sind. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 389 (Flurstücke 58, 62, Flur 69) im Parallelverfahren aufgestellt. Insgesamt sollen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 389 rund 14 Grundstücke mit maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück entstehen, welches einer Wohndichte von ca. 17-34 WE/ha entspricht.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 389 sieht eine Erschließung im Südwesten über die Anliegerstraße Rheinstraße vor. Die interne Erschließung zweigt im Südwesten im rechtwinkligen Knick der Rheinstraße ab, wird in die Mitte des Plangebietes geführt und im Osten mit einem einseitigen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge abgeschlossen. Die mittige Erschließung ermöglicht eine doppelseitige Anordnung der Gebäude, so dass insgesamt 14 Grundstücke realisiert werden können.

Die öffentlichen Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich des Plangebietes vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner kann generell auf den Grundstücken untergebracht werden.

Um den Anteil der überbaubaren Flächen reduzieren zu können, wird eine zweigeschossige Bauweise favorisiert, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von entsprechenden maximalen Gebäudehöhen geregelt wird. Generell sollen Flachdächer zulässig sein, die extensiv zu begrünen sind.

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



Abbildung 15 **Städtebaulicher Entwurf - RaumPlan**

4.4 Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebiets sowie der Verbesserung des Stadtklimas sollen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung (gestalterische) Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 389 „Rheinstraße / Auf dem Baer“ aufgenommen werden.

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

4.5 Ver- und Entsorgung

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

4.6 Umweltbelange

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

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, unter Berücksichtigung der Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB, ermittelt und bewertet werden. Diese werde im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung dieser 94. Änderung des Flächennutzungsplanes wird.

4.7 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll „Wohnbaufläche“ anstelle der derzeitigen Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

4.7.2 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Viersen ist nach heutigem Stand nicht mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Auch im Zusammenhang mit der Erschließung des Änderungsbereiches sind voraussichtlich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf dem bestehenden Straßennetz zu erwarten. Um die zusätzlichen Verkehrsmengen im Änderungsbereich und die Verträglichkeit zu bewerten, wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens Nr. 389 eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung erstellt.

5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Wohnbauflächen	0 ha	0,49 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,49 ha	0 ha
Gesamtfläche des Plangebietes	0,49 ha	0,49 ha

6. Kosten/ Finanzwirksamkeit

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

7. Gutachten

Im Rahmen der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanverfahrens Nr. 195 „Rheinstraße/Auf dem Baer“ werden weiterführende Gutachten erstellt:

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

Viersen, den 23.01.2025

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e

Technische Beigeordnete