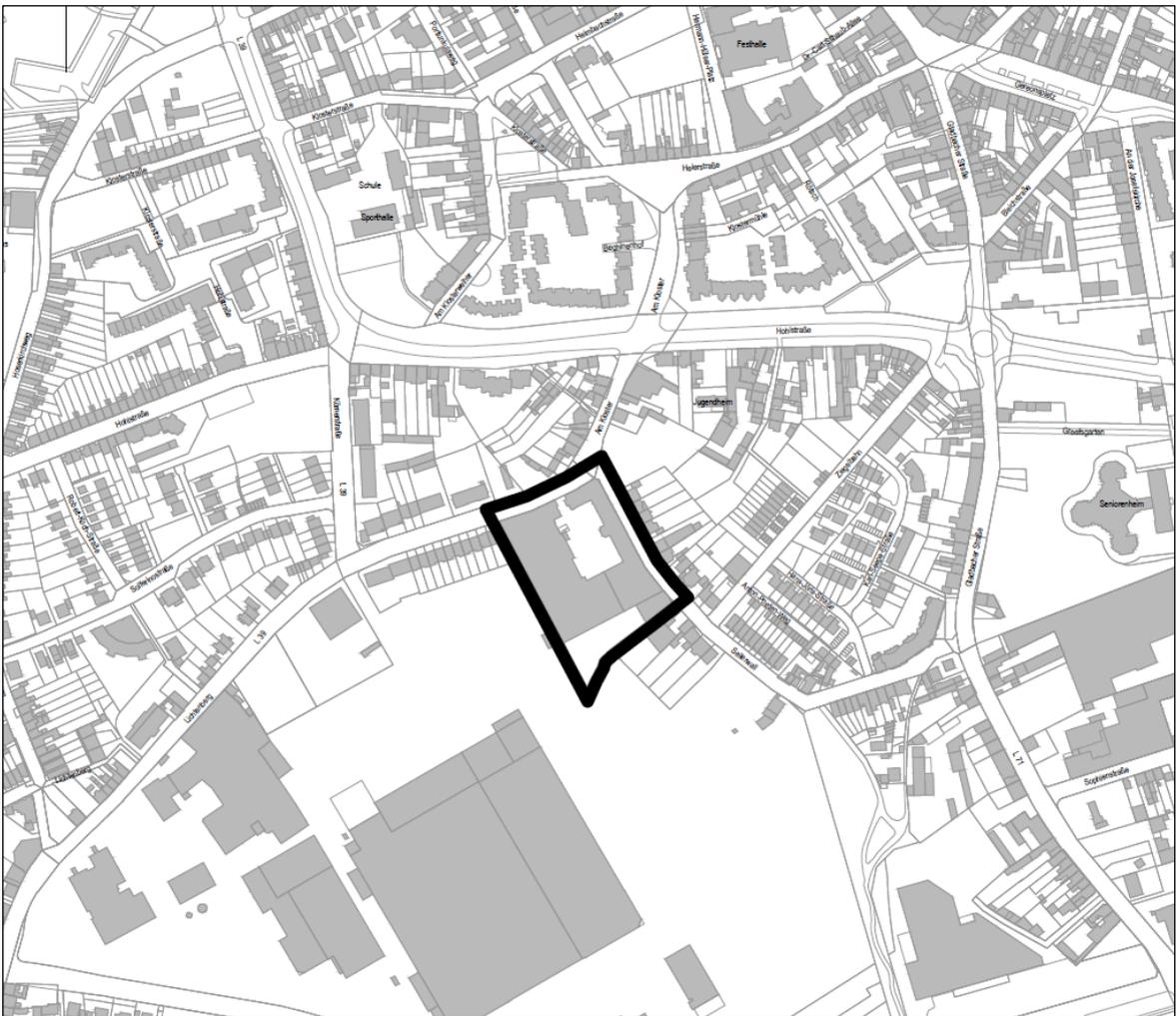


## Bebauungsplan Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“

### Erläuterung zum Nutzungskonzept

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



Stadt Viersen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bearbeitungsstand: August 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	3
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	3
1.4	Stand des Verfahrens .....	4
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehende verbindliche und ruhende Bauleitpläne.....	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	6
2.6	Einzelhandelskonzept .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	6
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.3	Soziale Infrastruktur .....	8
3.4	Immissionsschutz.....	9
3.5	Bodenbelastungen .....	9
3.6	Denkmalschutz .....	9
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Ziele der Planung.....	9
4.2	Nutzungs- sowie städtebauliches Konzept.....	10
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
4.4	Gestalterische Festsetzungen.....	11
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten / Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>12</b>

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ befindet sich südlich des Hauptgeschäftszentrums Viersen, im Kreuzungsbereich der Straßen Lichtenberg, Am Kloster und Seilerwall. Südlich angrenzend befinden sich die Gewerbeflächen des Logistik- und Verwaltungsstandortes an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 308, Flur 102 der Gemarkung Viersen. Das hieraus gebildete Plangebiet bildet eine Fläche von insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

In kurzer Distanz lassen sich sowohl der Bahnhof Viersen als auch die Autobahnauffahrt „Mackenstein“ zur Autobahn A 61 erreichen.

### **1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ verfolgt das Ziel, das Areal des Unternehmens WS Quack + Fischer (Druckerei und Verpackungsunternehmen) mit einer verträglichen Nachnutzung zu belegen. Das Areal ist geprägt durch teils erhaltenswerte Bausubstanz im Spannungsfeld zwischen den südlichen Gewerbeflächen und den bereits vorhandenen Wohngebieten im nahen Umfeld.

Das Plangebiet ist Teil einer durch Wohnungsbau geprägten Blockrandbebauung und soll künftig ebenfalls Wohnnutzungen aufnehmen. Damit dient das Areal zur Deckung des Wohnraumbedarfs und verringert durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang un bebauten Freiflächen im Außenbereich.

Südlich schließen die Gewerbeflächen Ernst-Moritz-Arndt-Straße/Lichtenberg mit zum Teil großflächigen Logistik- und Verwaltungsnutzungen an. Immissionsschutzrechtlich wird die geplante wohnbauliche Entwicklung daher auf diese Gewerbefläche reagieren und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen aufweisen müssen. Die gewerbliche Nutzung soll hierbei in ihrer bestehenden Nutzung geschützt und gesichert werden.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der vorhandenen und stadt bildprägenden Bausubstanz.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ kann nach derzeitigem Kenntnisstand gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, welche im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als eine Anwendungsvoraussetzung definiert ist, deutlich unterschritten wird. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von

der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren während der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Von dem im Rahmen des § 13 a BauGB ermöglichten Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

#### 1.4 **Stand des Verfahrens**

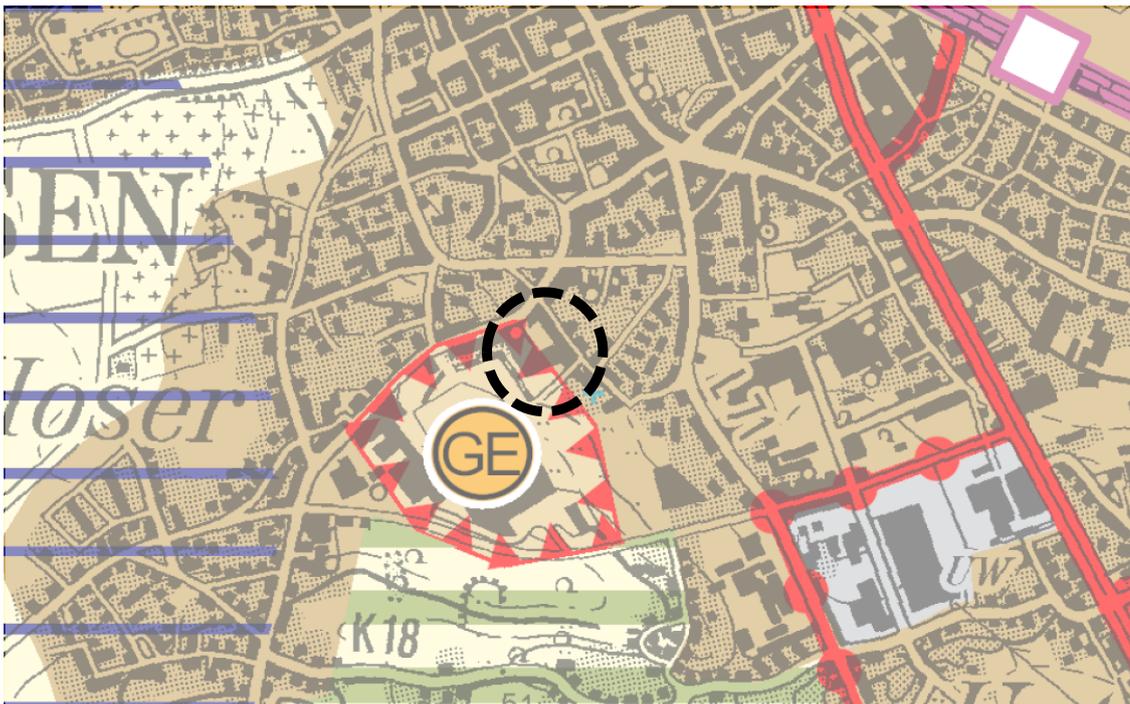
Für den Bebauungsplan wurde am 08.07.2019 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung die Aufstellung beschlossen (s. Vorlage Nr. 2019/2145/FB60/I). Im nächsten Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Viersen (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit nicht den Zielen des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Auf Grundlage des § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht werden.

## 2. **Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

### 2.1 **Regionalplanung**

Gemäß des Regionalplans für die Teilregion Viersen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der rückwärtige Bereich des Plangebietes innerhalb eines zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) für Gewerbe, während der Bereich entlang des Seilerwalls einschließlich des Kreuzungspunktes der Straßen Lichtenberg und Seilerwall als regulärer Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist. Unter Berücksichtigung einer gewissen Planungsunschärfe des Regionalplans als übergeordnetes Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region, lässt sich für das Plangebiet das übergeordnete Ziel zur Entwicklung als ASB und damit für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Wohnfolgeeinrichtungen erkennen.

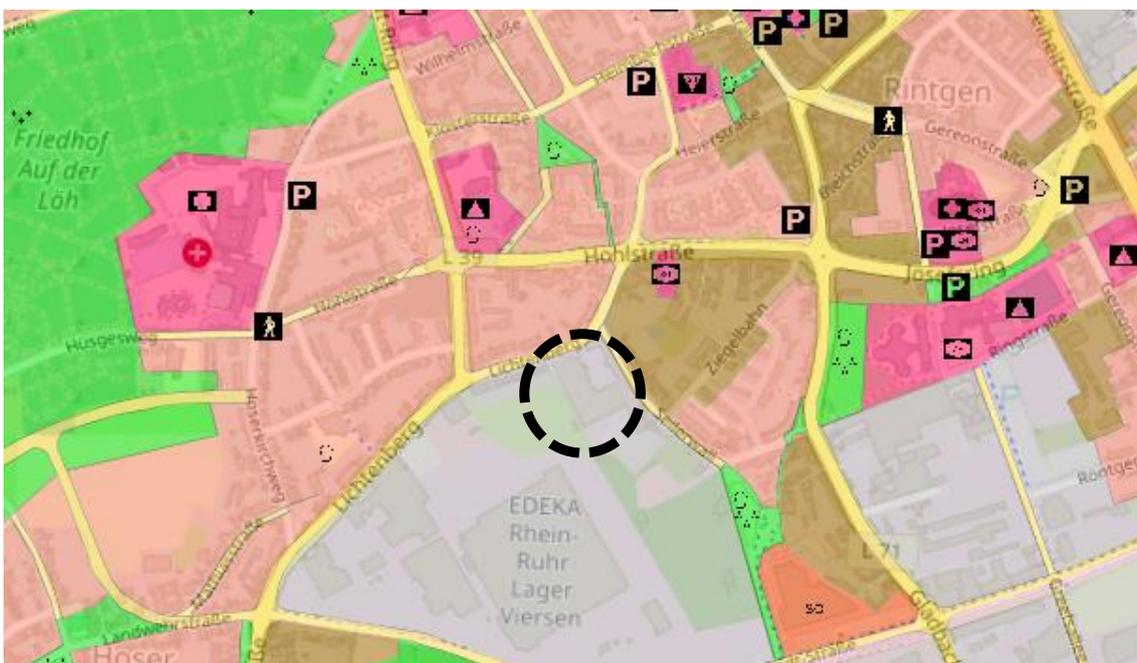


Regionalplan Düsseldorf (RPD), Teilregion Viersen

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Viersen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst werden.



Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

### 2.3 **Bestehende verbindliche und ruhende Bauleitpläne**

Aktuell liegt für das betroffene Grundstück kein qualifiziertes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes vor. Die Grundstücke unterliegen somit der planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB (Vorhabenzulässigkeit im unbeplanten Innenbereich).

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Lichtenberg“, welcher über den aktuellen Geltungsbereich hinaus Flächen in Richtung Osten einbezieht, erlangte am 30.08.2001 einen Aufstellungsbeschluss, ruhte seither jedoch. Ziel des Planes war seinerzeit die Einzelhandelsentwicklung in Viersen zu steuern, so dass der Erhalt bzw. die Stärkung des Viersener Kernbereiches gesichert wird.

### 2.4 **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Viersen.

### 2.5 **Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

Im Untersuchungsgebiet kommen weder geschützte Flächen in Form von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie vor.

### 2.6 **Einzelhandelskonzept**

Etwa 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich das Hauptzentrum Alt-Viersen und stellt einen zentralen Versorgungsbereich dar. Es wird von der Einmündung der Rektoratstraße im Norden begrenzt. Die südliche Grenze bildet neben dem Gereonsplatz, der Knotenpunkt Bleichstraße und Gladbacher Straße. Zusätzlich befindet sich ein Sonderstandort, hier ein Lebensmitteldiscounter (Netto), etwa 500m südlich des Plangebietes an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

## 3. **Bestandssituation**

### 3.1 **Städtebauliche Struktur**

#### Städtebau und Architektur im Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ ist nahezu vollflächig überbaut und geprägt durch einen ehemals durch die Firma WS Quack + Fischer, (eine Druckerei und Verpackungsfirma) genutzten Gebäudekomplex. Der ca. im Jahre 1963 umgebaute Komplex (ursprünglicher Baukörper etwa 1912), welcher durch rote Backsteine mit teils Ockerfarbenen, teils gräulichen, Zierelementen geprägt ist, lässt sich in drei übergeordnete Einheiten umgeben von einem Innenhof unterteilen. An der Straße Lichtenberg, im nord-westlichen Bereich des Geltungsbereiches, wurde ein Gebäude als Fabrikanlage errichtet, welches sich heute als 2,5-geschossiger Baukörper darstellt. Der Baukörper besteht aus einem länglichen Gebäudeteil mit einem Pultdachartigen Dachaufbau, welcher aus der Fußgängerperspektive als Satteldach wahrgenommen wird, während östlich, repräsentativ an der Zufahrt zum Innenhof gelegen, ein weiterer etwas tieferer Gebäudeteil mit verspringendem Walmdach mit Gauben anschließt. Nach Westen hin ist dem Baukörper zudem eine Zierfassade mit Stufengiebel vorgesetzt. Ein weiterer 2,5-geschossiger Baukörper, mit einer Flachdachkonstruktion ausgebildet, diente als Verwaltungsgebäude. Dieser bildet eine Ecksituation am Kreuzungspunkt Seilerwall

und Lichtenberg aus und lässt gleichzeitig einen Abstand zur Fabrikanlage, so dass hier von Seiten der Straße Lichtenberg die Erschließung und damit eine Zufahrt zum Innenhof ausgebildet wurde. Eine weitere Zufahrt liegt westlich am Lichtenberg und führt hinter den Gebäudekomplex. Hier befindet sich eine Art Hinterhof, welcher als Lagerfläche verwendet wurde und teils unversiegelt ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist großflächig durch eine Sheddachkonstruktion geprägt, welche an beide Gebäude sowie an den Seilerwall anschließt. Lediglich ein untergeordnetes eingeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach grenzt hier zusätzlich an den durch die Sheddachhallen umschlossenen vollflächig versiegelten Innenhof. Der Anschluss der Sheddachhalle an den Seilerwall erfolgt in Form einer gemauerten Zierfassade zur Betonung der fünf dort anstoßenden Shedelemente. Ebenfalls an die Sheddachkonstruktion südlich anknüpfend befindet sich eine kleine untergeordnete Halle mit Satteldach. Auch diese Halle grenzt an den Seilerwall an und wird durch die Zierfassade, jedoch hier in schlichterer Form, verdeckt.

Die Zierfassade bildet leicht abstrahierte Rundbogen-Giebel, welche die Shedelemente überlagern. Das Mauerwerk ist, wie auch die Fassade der anderen Gebäude, neben einer Ockerfarbenen, teils grauen, Betonung der Horizontale, durch flache, meist senkrechte gemauerte Wandvorlagen, teils auch durch betonende Wandrücksprünge, gegliedert. Auch Gurtgesimse sind im Falle der benannten Zierfassade sowie am Verwaltungsbaukörper erkennbar.

Die Gebäudesubstanz wird in Teilen als erhaltenswert eingestuft. Die Unterschutzstellung von Gebäudeteilen befindet sich noch in Prüfung. Im Rahmen der Konzeptentwicklung erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der vorhandenen und stadtbildprägenden Bausubstanz.

### Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Gebäudekomplexes ist zu einem großen Teil durch eine zwei- bis dreigeschossige blockrand-begleitende Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt. Der im Geltungsbereich befindliche Gebäudekomplex fügt sich durch die beiden Straßenseitigen Gebäude in die bestehende Blockrandbebauung ein. Auch die Gebäudehöhen entsprechen hier trotz teils abweichender Dachformen, teils Sheddachhallen, teils Flach- und Pultdach, dem städtebaulichen Umfeld.

Während das direkte Umfeld, insbesondere in Richtung Norden durch Wohnnutzungen geprägt ist, ist südlich des Geltungsbereiches eine überwiegend gewerbliche Nutzung, das ehemalige Kaisersareal, zu erkennen. Die südlich befindliche Logistik- und Verwaltungsnutzung an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße stellt sich überwiegend als eingeschossiger großflächiger Flachdach-Baukörper dar. Lediglich nach Süden hin, zur Erschließungsstraße ausgerichtet, ist ein dreigeschossiger Verwaltungsbaukörper in die Kubatur integriert. Die Umfahrung zur Anlieferung sowie ein LKW-Stellplatz der Nutzung sind in Richtung des Geltungsbereiches gerichtet. Die Umfahrung mit unmittelbar angrenzendem LKW-Stellplatz befindet sich in einer Distanz von ca. 25 Metern von dem südlichen Ende des Geltungsbereiches. Im Umfeld, in Richtung Süd-westen, befinden sich weitere einzelne gewerbliche Hallen. Stadtbildprägend erscheint hier ebenfalls ein über 35 Meter hoher gemauerter Schornstein.

An der Straßenecke Lichtenberg – Ernst-Moritz-Arndt-Straße, am süd-westlichen Rande des Blocks, befindet sich ein 9-geschossiger Verwaltungsbaukörper mit ausgeprägter Sockelebene (sog. ehemaliges „Kaisershochhaus“). Es wirkt als Solitär zwischen der sonst eingeschossigen Hallen-Bebauung und der auf der anderen Straßenseite befindlichen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung. Das Gebäude wurde nachdem dieses durch den Umzug der Konzernzentrale des Unternehmens Kaiser´s Tengelmann leer stand, seit 2017 als zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge genutzt.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt eine private Grünfläche des Logistik- und Verwaltungsunternehmens an das Plangebiet. In Richtung des Unternehmens lässt sich gleichzeitig ein topographischer Sprung erkennen. Die Geländeoberfläche erhöht sich hier sprunghaft um etwa 5 Meter.

### 3.2 **Verkehrliche Erschließung**

#### MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Hoser im Süden des Stadtteils Viersen. Nordwestlich wird das Gebiet durch die Straße Lichtenberg begrenzt und nord-östlich durch die Straße Seilerwall.

Neben einer Erschließung des Geländes über eine Zufahrt am Seilerwall in den Innenhof, wird eine Art Hinterhof des Komplexes über eine Zufahrt östlich der Innenhoferschließung, unmittelbar an dem Gebäudekörper entlangführend, erschlossen. Diese asphaltierte Erschließungsstraße befindet sich außerhalb des Grundstücks der Firma WS Quack + Fischer und gegenwärtig außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches.

#### Fuß- und Radwege

Der Fuß- und Radverkehr verläuft über das angrenzende Straßennetz.

#### ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Beghinenhof“ befindet sich in etwa 200 Metern Entfernung nördlich an der Hohlstraße. Die hier angebundene Linie 81 fährt neben der Ortschaft Bockert auch den Viersener Busbahnhof und der Ortschaft Hamm an.

#### Ruhender Verkehr

Für Mitarbeitende des Unternehmens WS Quack + Fischer steht eine Stellplatzanlage außerhalb des Geltungsbereiches, an der Straße Lichtenberg gegenüber des Gebäudekomplexes, zur Verfügung. Für künftige Entwicklungen des Plangebietes steht diese Stellplatzanlage jedoch nicht zur Verfügung. Zusätzliches, wenngleich untergeordnetes Parkpotential, bietet der Innenhof. Die umliegenden Straßen ermöglichen darüber hinaus ein Parken durch Längsparker-Stellplätze.

### 3.3 **Soziale Infrastruktur**

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Nähe (ca. 400 Meter) die Kindertagesstätte St. Nikolaus der Katholischen Kirchengemeinde. Schulen sind ebenfalls im Umfeld angesiedelt (Grundschule Körnerschule, Realschule an der Josefskirche oder auch die städtische katholische Grundschule an der Zweitorstraße).

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich etwa 250 Meter südlich des Plangebietes, südlich des Seilerwalls. Zudem befinden sich in einer Entfernung von etwa 800 Metern Spielplätze sowie ein Bolzplatzangebot im Zentrum der Ortschaft Hoser.

### 3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen und durch die Planung ausgelösten Verkehrsimmissionen durchgeführt werden.

### 3.5 Bodenbelastungen

#### Altlasten

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Bodenbelastungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen zum Umgang mit diesen Bodenbelastungen zu entwickeln.

#### Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

### 3.6 Denkmalschutz

#### Baudenkmalschutz

Aufgrund ihrer Bedeutung als historische Werksbauten und einer damit verbundenen stadtbildprägenden Funktion, wird die Bausubstanz als in Teilen denkmalwert eingestuft. Im Verfahren erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Bausubstanz.

Die Unterschutzstellung der Gebäudesubstanz wird geprüft.

#### Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## 4. Planung

Zur Regelung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele einschließlich Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen wird eine Planungsvereinbarung und ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Viersen geschlossen. Der Investor verpflichtet sich in dem Städtebaulichen Vertrag, auch beim Verkauf der Grundstücke die (fortbestehenden) Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu sichern (z.B. durch Weitergabe über Kaufvertrag an den jeweiligen Käufer).

### 4.1 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Lichtenberg / Seilerwall“ verfolgt das Ziel, das Areal des Unternehmens WS Quack + Fischer (Druckerei und Verpackungsunternehmen) mit einer vertraglichen Nachnutzung zu belegen.

Die erhaltenswerte Bausubstanz ist dabei in besonderer Weise bei der Integration von Neubauten zu berücksichtigen.

Unter Betrachtung des wohnungsbaugeprägten Umfeldes als Blockrandbebauung, welche den Gebäudekomplex einfasst, soll auch der Geltungsbereich Wohnnutzungen einfassen. Damit dient das Areal zur Deckung des Wohnraumbedarfs und verringert durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen im Außenbereich.

#### 4.2 Nutzungs- sowie städtebauliches Konzept

Für eine grobe nutzungsstrukturelle Gliederung der Planung wurde ein Nutzungskonzept erstellt. Dieses sieht für den Geltungsbereich Wohnbauflächen vor. Während entlang der Straßen Lichtenberg und Seilerwall zur Fortsetzung der bestehenden Blockrandstruktur sowie Betonung des besonderen verkehrlichen Knotenpunktes eine erhöhte Geschossigkeit in Form von fünf Geschossen (Aufstockung des Bestandes durch zwei zurückgesetzte weitere Geschosse) vorgesehen wird, sollen Baukörper rückwärtig der Straße eher untergeordnet bleiben, so dass hier eine niedrigere Geschossigkeit vorgesehen werden soll. Der Umgang mit der in Teilen erhaltenswerten Bausubstanz wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Zudem werden auf das Plangebiet einwirkende Immissionen geprüft und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Durch die Errichtung einer Tiefgarage soll der hinzukommende ruhende Verkehr untergebracht werden, ohne dass der Parkdruck in der Nachbarschaft erhöht wird.



Nutzungskonzept Giorgio Gullotta Architekten, 2021

### 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hohlstraße, welche eine wesentliche Hauptverkehrsachse zur Erschließung des Stadtteils Viersen bildet. Während das direkte Umfeld der Hohlstraße durch eine gemischte Nutzung bestehend aus Wohnnutzungen, einzelnen Gastronomieangeboten sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist, ist der rückwärtige Bereich im Umfeld des Plangebiet deutlich stärker wohnbaulich geprägt. Das Plangebiet soll sich dieser Prägung unterordnen und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planzeichnung werden die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiter qualifiziert.

Zum Schutze der sensiblen Wohnnutzung in Richtung des Logistik- und Verwaltungsbetriebes im Süden werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Mit der für das Gebiet geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Baunutzungsverordnung erfolgt gleichzeitig eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (nur Zulässigkeit zur Versorgung des Gebietes dienender Läden). Ein darüberhinausgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung des Kernbereiches kann damit entfallen.

### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – Bau NRW 2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese sollen sicherstellen, dass die Eigenheiten und das Erscheinungsbild des Standortes erhalten und gleichzeitig Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch eine neue Interpretation der Architektursprache ermöglicht werden.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

## 5. Umweltbelange

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und weist durch die nahezu vollflächige Überbauung eine großflächige Versiegelung auf. Mit dem Ziel zur Entwicklung einer innerstädtischen Fläche, welche unterhalb der festgeschriebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt, wird hier eine Aufstellung nach vereinfachtem Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden. Demnach wird gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren während der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

**6. Kosten / Finanzwirksamkeit**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung übernimmt die Investorin.

Viersen, den 06.09.2021

In Vertretung

gez. F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete