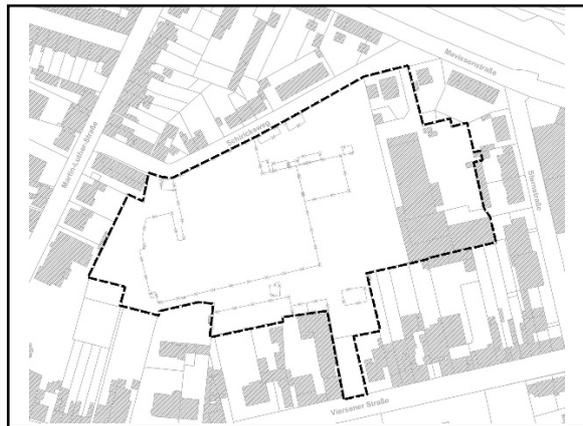


Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan

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



Stadt Viersen

Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeitet von:



Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauassessor, AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
Dominik Reith, B.Sc. Raumplanung
BKR Essen, Heckstr. 59, 45239 Essen

Bearbeitungsstand: 06.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	4
1.1. Lage und Begrenzung des Planbereiches	4
1.2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3. Grundlage des Verfahrens.....	5
1.4. Planungshistorie	6
2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1. Regionalplanung.....	6
2.2. Flächennutzungsplanung.....	6
2.3. Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4. Landschaftsplan	8
2.5. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
2.6. Handlungskonzept Wohnen.....	8
2.7. Einzelhandelskonzept.....	9
2.8. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept.....	10
2.9. Mobilitätskonzept 2040, Zielkonzept Stadt Viersen	10
2.10. Integriertes Klimaschutzkonzept	10
2.11. Klimafolgenanpassungskonzept (KLAK).....	11
3. Bestandssituation	11
3.1. Städtebauliche Struktur	11
3.2. Verkehrliche Erschließung.....	11
3.3. Technische Erschließung.....	13
3.4. Denkmalschutz	13
3.5. Immissionsschutz	13
3.6. Artenschutz	13
3.7. Klima	14
3.8. Kampfmittel	15
3.9. Seismologie / Erdbebenzone	16
3.10. Wasserschutzgebiete	16
3.11. Hochwasser / Starkregen.....	16
3.12. Klimawandel und -anpassung.....	18
3.13. Altlasten / Boden	19
4. Planung.....	20
4.1. Ziele der Planung	20
4.2. Städtebauliches Konzept.....	20
4.2.1. Stellplätze.....	22
4.2.2. Verschattung	22
4.3. Ver- und Entsorgung.....	24

4.4.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	25
4.4.1.	Art der baulichen Nutzung	25
4.4.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	26
4.4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen	28
4.4.4.	Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche	29
4.4.5.	Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen	29
4.4.6.	Flächen für Versorgungsanlagen	30
4.4.7.	Natur und Landschaft	30
4.4.8.	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	31
4.4.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
4.4.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	31
4.4.11.	Bedingte Festsetzung	33
4.5.	Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).33	
4.5.1.	Dachgestaltung, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten.....	33
4.5.2.	Einfriedungen	34
4.6.	Gehölzlisten.....	34
5.	Umweltbelange	35
5.1.	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	35
5.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
5.3.	Schutzgut Fläche	39
5.4.	Schutzgut Boden	39
5.5.	Schutzgut Wasser	40
5.6.	Schutzgut Klima und Luft.....	41
5.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	42
5.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
6.	Flächenbilanz Bebauungsplan	42
7.	Kennzeichnungen	42
8.	Hinweise.....	42
9.	Viersener Sortimentsliste	45
10.	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	48
11.	Gutachten	48

1. Ausgangssituation

1.1. Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ befindet sich im Stadtteil Viersen-Dülken, westlich des Stadtteils Alt-Viersen und grenzt im Norden an die Straße „Schiricksweg“. Das ca. 2,79 ha große Plangebiet liegt im Blockinnenbereich und wird durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauungen an der Sternstraße im Osten, an der Viersener Straße im Süden und an der Martin-Luther-Straße im Westen begrenzt. Die nördliche Grenze bildet der Schiricksweg. Das Plangebiet umfasst die komplette Fläche des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals, des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebs einschließlich des Wohnhauses Schiricksweg 12 sowie ein nicht bebautes Grundstück im Süden an der Viersener Straße. Das ca. 2,79 ha große Plangebiet umfasst in der Gemeinde Viersen, Gemarkung Dülken, Flur 5 die Flurstücke 490, 491, 523, 524, 525 und 532.

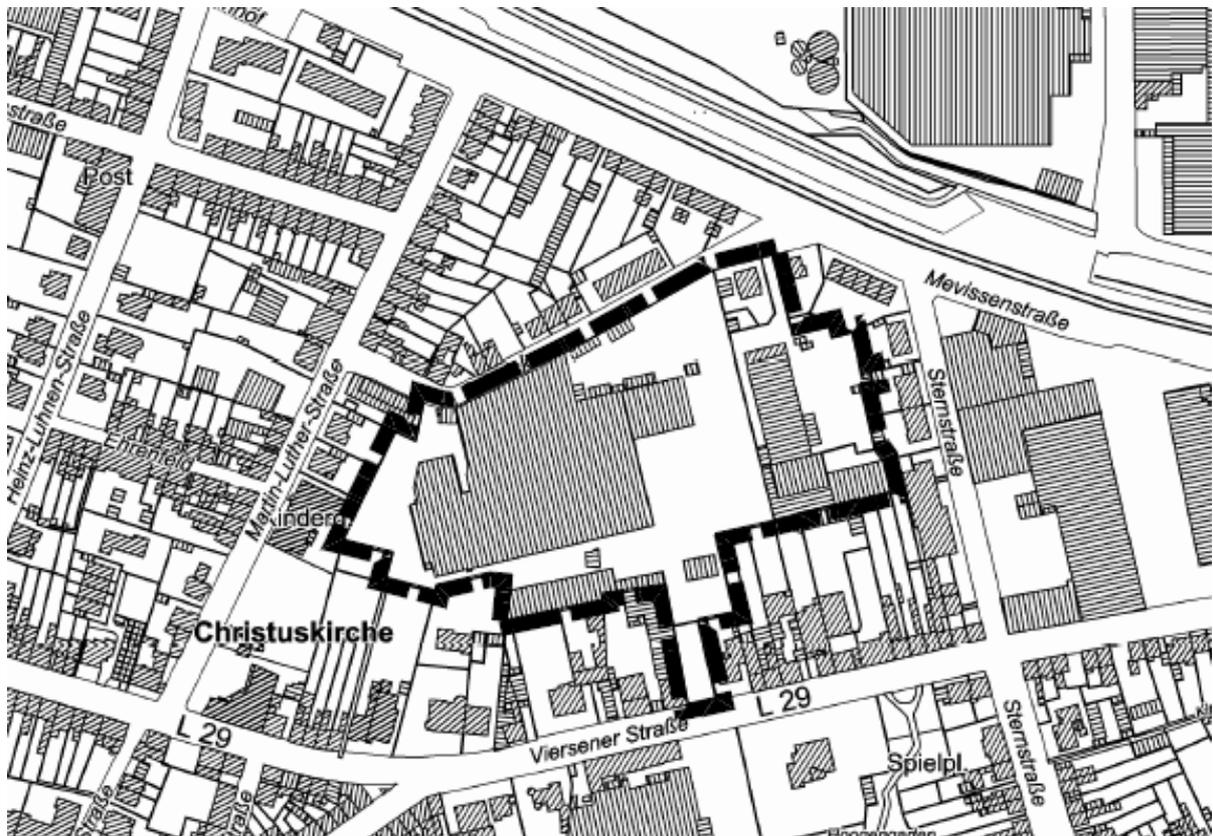


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

Die angrenzende Umgebung ist überwiegend durch mehrgeschossige Bebauung und unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Nahversorgungsbetriebe geprägt. Nördlich entlang der Mevissenstraße befinden sich Reihenhäuser mit anliegenden Gärten. Im Osten entlang der westlichen Sternstraße sind Wohnbebauungen vorzufinden. Östlich dieser liegt ein Sonderstandort u.a. mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich an der Martin-Luther-Straße die evangelische Kirchengemeinde mit einem Kindergarten und rund 350 m südwestlich beginnt die Dülkener Altstadt. Die Viersener Straße (L29) südlich des Plangebiets bietet eine Anbindung an die Bundesautobahn A61 in Richtung Venlo und den Oberzentren Mönchengladbach und Düsseldorf. An der Viersener Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung sowie ein Spielplatz auf der südlichen Seite. In ca. 1 km Entfernung im Bereich des ehemaligen St. Cornelius Hospitals befinden sich eine KiTa, ein Seniorenheim und in ca. 450 m westlicher Richtung eine örtliche Polizeistation. Der Bahnhof Dülken liegt nordwestlich in ca. 200 m Entfernung.

1.2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ verfolgt das Ziel, einen brachliegenden Gewerbestandort einer neuen Nutzung, hier Wohnnutzung, zuzuführen und somit einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Aufgrund von Konflikten zwischen dem emittierenden Gewerbe und den benachbarten Wohnnutzungen hat sich das Nutzungsinteresse der Fläche verändert. Nachdem die gewerblichen Nutzungen des Rhenania-Unigarn-Areals aufgegeben wurden, steht das gesamte Areal für die Entwicklung eines Wohnquartiers zur Verfügung. Außerdem soll die östlich angrenzende bestehende Gewerbefläche als Mischgebiet gesichert werden.

Das städtebauliche Umfeld des ehem. Rhenania-Unigarn-Areales begünstigt mit seiner sehr guten Versorgungslage, den vorhandenen, überwiegend mehrgeschossigen Bebauungen und den unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Nahversorgungsbetrieben eine Wohnentwicklung auf dem Plangebiet (Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen¹). Auf den bestehenden Wohnraumbedarf und Empfehlungen zum Umgang wird im Kapitel 2 (s. u. 2.6 Handlungskonzept Wohnen) eingegangen.

Der Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ soll verbindliches Planungsrecht zur Umsetzung eines Wohnquartiers und Sicherung des angrenzenden gewerblichen Bestandes schaffen.

1.3. Grundlage des Verfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, kann die Erstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung eines solchen beschleunigten Planverfahrens ist, dass die entstehenden überbaubaren Grundflächen im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² bzw. 70.000 m² betragen. Im vorliegenden Fall betragen die überbaubaren Grundflächen im Plangebiet weniger als 20.000 m². Die Einzelheiten der überbaubaren Grundflächen sind aus dieser Begründung, Kapitel 6 (Flächenbilanz Bebauungsplan) ersichtlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB kann verzichtet werden. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in Kapitel 5 (Umweltbelange) behandelt.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB wurde abgesehen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ basiert auf einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.07.2022 bis zum 26.08.2022 durchgeführt. Nächste Schritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Viersen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der

¹ InWIS Forschung & Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, Bochum, 2014, zuletzt abgerufen am 03.04.2025

FNP wird im Zuge des beschleunigten Planverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.4. Planungshistorie

Derzeit gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 205 - 3. Änderung „Dülken Gesamtstadt“ aus dem Jahr 1967. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Nutzung Industriegebiet festgesetzt. Diese Zielsetzung zur Sicherung der gewerblichen Nutzung soll künftig geändert werden. Durch die Änderung wird eine Ansiedlung von Wohnungstypen aus Eigenheim- und Mehrfamilienhausbebauungen ermöglicht. Bereits 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / ehemaliges Rhenaniagelände“ mit dem Ziel, Wohnnutzung auf der Fläche zu entwickeln, aufgestellt worden. Das Verfahren wurde aus städtebaulichen Gründen nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weiterverfolgt und infolgedessen eingestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ im Jahre 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss von 2014 aufgehoben, da sich sowohl das städtebauliche Konzept als auch der Geltungsbereich in der Zwischenzeit geändert haben.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1. Regionalplanung

Für das Plangebiet gilt der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) mit Stand vom 29.10.2024. Dieser stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Viersener Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Somit steht die Planung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

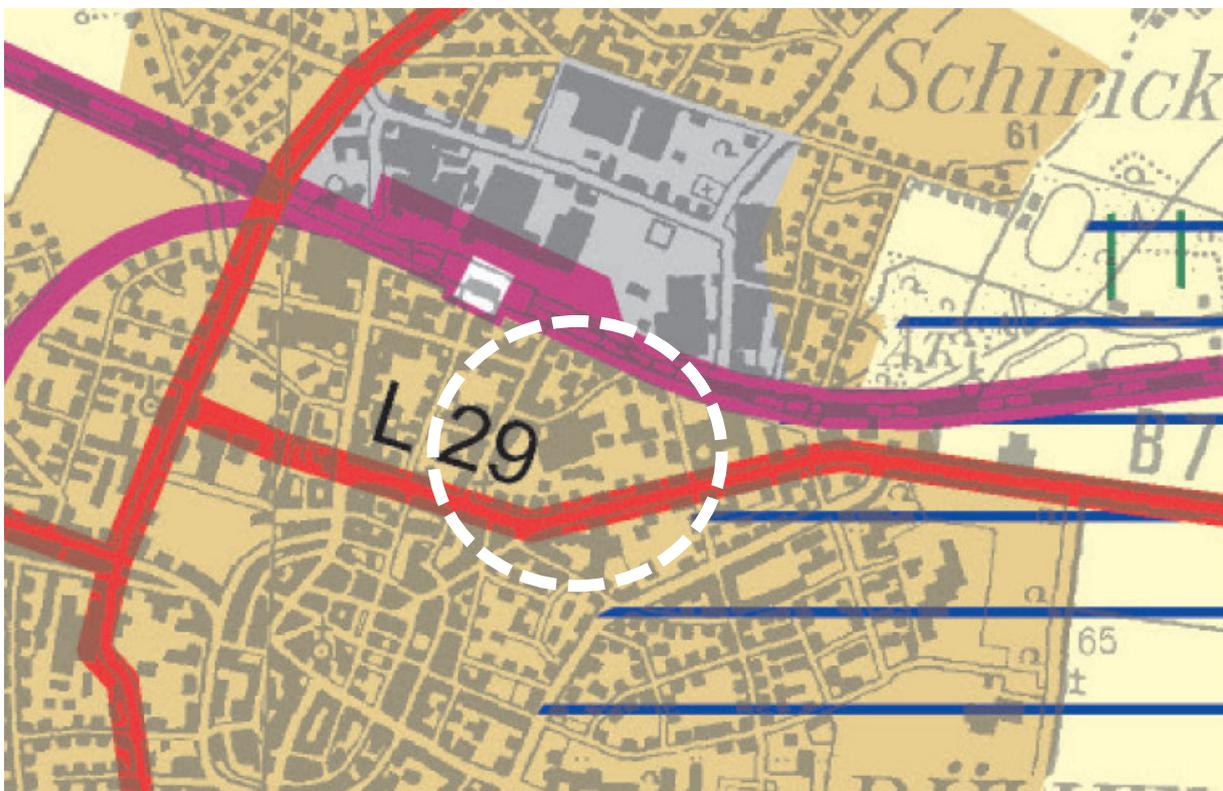


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

2.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen aus dem Jahr 1980 stellt für den überwiegenden Planbereich Gewerbliche Baufläche (G) und für den südlichen Teil des Plangebiets, welcher an die Viersener Straße angrenzt, Gemischte Baufläche (M) dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Viersen

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Da die Darstellung der Fläche im FNP nicht mit den städtebaulichen Zielen übereinstimmt, erfolgt gemäß § 13a BauGB die Anpassung des FNP im Rahmen der Berichtigung. Zukünftig wird im Bereich des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals eine Wohnbaufläche (W) und im Osten eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für den südlichen Bereich des Plangebiets, erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 237 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im Rahmen des Verfahrens aus dem Jahr 2014 (Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / ehemaliges Rhenaniagebiet“) ist eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) erfolgt. Mit Schreiben vom 06.05.2015 hat die Bezirksregierung Düsseldorf keine landesplanerischen Bedenken geäußert. Im aktuellen Verfahren (Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“) wird eine erneute landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) erfolgen.

2.3. Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Derzeit gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 205 - 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“ (Blatt 1 und 3) aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für den überwiegenden Bereich des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals ein Industriegebiet (GI) fest. Die östlich angrenzende Fläche wurde aufgrund des Ratsbeschlusses im Jahr 1966 vom Mischgebiet (MI) in Industriegebiet (GI) geändert. Zu dem östlichen GI-Gebiet wurde gemäß Genehmigungsverfügung im Jahr 1967 eine ergänzende Festsetzung zur Gliederung nach § 9 Abs. 4 BauNVO zum angrenzenden MI-Gebiet vorgenommen. Der Bebauungsplan trifft im Industriegebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen Baustufe III und Baumassenzahl 9,0.

Im nordöstlichen Bereich am Schiricksweg sowie für den Bereich im Süden an der Viersener Straße sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich ist die zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschossflächenzahl 0,7 sowie Dachneigung 25° bis 30° festgesetzt. Für das Mischgebiet im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan die dreigeschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl 0,6 und einer Geschossflächenzahl 1,6 fest.

Für den südlichen Bereich zwischen GI und MI sind keine Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sondern lediglich die Bestimmung, dass die Nutzung der Bisherigen (aus dem Jahr 1967) entsprechen soll.

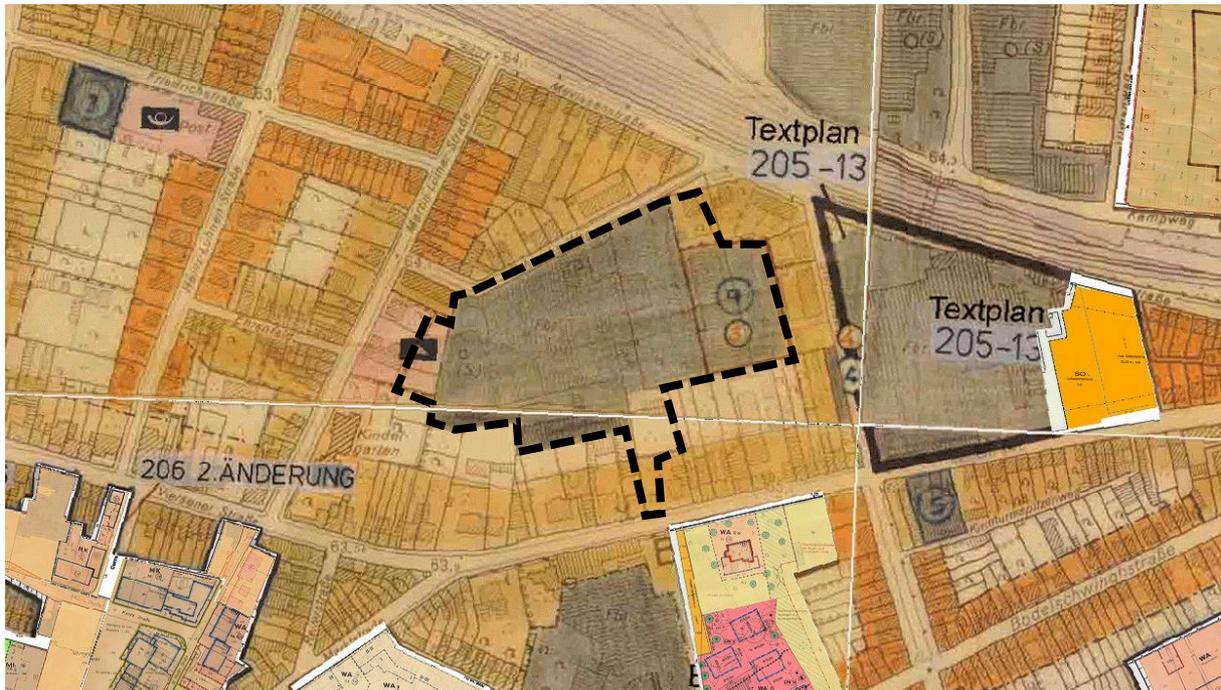


Abbildung 4: Ausschnitt BP Nr. 205 - 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.5. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Im Gebiet sind keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope, Biotopverbundflächen, Natura 2000-Gebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Rund 1,5 km nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Süchtelner Höhen“.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.6. Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen 2014 der Stadt Viersen (I. Teilfortschreibung - Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose 2017; II. Teilfortschreibung - Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose 2021) wurde vom Rat der Stadt Viersen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Es setzt wohnungspolitische Leitziele und Schlüsselmaßnahmen, die sich aus den prognostizierten Wohnraumbedarfen für Viersen ableiten, in verschiedenen Handlungsfeldern fest.

Mit der Wohnbauflächenentwicklung Schiricksweg werden zentrale Leitziele und Schlüsselmaßnahmen des Handlungskonzepts Wohnen im Sinne einer bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung verfolgt und umgesetzt. Folgende Leitziele sollen umgesetzt werden:

- die Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums
- Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten
- die Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender bedarfsgerechter Angebote im Alter
- Neubau von Eigenheimen, um die vorh. Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ ermöglicht durch seine Festsetzungen die Entwicklung von Wohnbauflächen und folgt den Leitzielen² des Handlungskonzeptes Wohnen. Folgende Schlüsselmaßnahmen werden mit der Entwicklung umgesetzt:

- Neubau von preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen und Neubau von barrierearmen Eigenheimen
- Zielgruppengerechte Wohnungsgrößen, die sich am vorhandenen Bedarf orientieren
- Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern für die breite Mittelschicht

Zur Ermittlung des kleinräumigen Wohnraumbedarfs wird im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Viersen der Wohnraumbedarf auf der Viersener Stadtteilebene prognostiziert. Die gutachterliche Grundlage hierzu stellt das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2. Teilfortschreibung dar. Der Prognosezeitraum wird in einem jährlichen Turnus validiert und beläuft sich in der aktuellen Fassung von 2024-2030 (Stand: 31.12.2024).

2.7. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) wurde vom Rat der Stadt am 15.11.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept dient als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Viersen und formuliert Ziele und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung.

Ziel des Konzeptes ist der Schutz, die Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung. Zudem ist die wohnortnahe Nahversorgung zu sichern und an städtebaulich integrierten Standorten zu entwickeln. Das Konzept sieht grundsätzlich die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) oder ausgewiesene Nahversorgungsstandorte vor. Für das Plangebiet trifft das Einzelhandelsstrukturkonzept keine unmittelbare funktionale oder städtebauliche Zuweisung. Ziel gemäß Einzelhandelskonzept Viersen ist die sukzessive Umnutzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Sonderstandortes hin zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Insofern soll in dem Plangebiet eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vermieden werden.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandort „Viersener Straße“ in integrierter Lage mit einem Lebensmitteldiscounter. Zusätzlich befinden sich an diesem Sonderstandort „Viersener Straße“ weitere, ergänzende Fachmärkte und weitere Läden.

Ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ist das Stadtteilzentrum Dülken. Dieses befindet sich in etwa 400 m (Luftlinie) südwestlich und nimmt als Nebenzentrum sowohl für die Nahversorgung als auch für die Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs eine wichtige Funktion für den Stadtteil ein. Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich neben dem neu geschaffenen Standort am Westgraben (Edeka, Tedi) vor allem entlang der Lange Straße und der Blauensteinstraße. Der Dülkener Marktplatz „Alter Markt“ sowie das nördliche Umfeld der St. Cornelius Kirche (Börsenstraße) sind überwiegend durch gastronomische Nutzungen geprägt. Der neu angesiedelte Edeka-Vollsortimenter am Westgraben ist als Magnetbetrieb im Zentrum hervorzuheben; sowie weitere strukturprägende

² InWIS Forschung & Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen Stadt Viersen, Tabelle 95 (2014)

Betriebe verschiedener inhabergeführter Fachgeschäfte. Frequenzsteigernd hat sich auch der im Jahr 2019 neu eröffnete Tedi-Markt gegenüber dem Edeka-Markt etabliert.

2.8. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept wurde vom Rat der Stadt Viersen in seiner Sitzung am 07.11.2023 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Somit bildet es die Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Eines der Ziele besagt die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten mit kurzer Anbindung an Hauptverkehrsachsen und Abstand zu Wohngebieten. Die bestehende Gewerbefläche wird durch die umliegenden Wohn- und Mischnutzungen bereits stark eingeschränkt, sodass die neue Festsetzung der Fläche als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet gerechtfertigt werden kann. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes können in Zukunft weiterhin wohnverträgliche Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich gewährleistet werden. Damit wird dem Ziel des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes, vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete in ihrer Nutzung zu sichern, an dieser Stelle gefolgt.

2.9. Mobilitätskonzept 2040, Zielkonzept Stadt Viersen

Das am 16.05.2023 im Rat der Stadt Viersen beschlossene Zielkonzept für die Mobilitätsentwicklung der Stadt Viersen zielt auf die Einleitung der Mobilitätswende. Die Herausforderungen einer nachhaltigen Mobilität müssen aktiv angenommen werden, um Viersen als lebenswerte Stadt und attraktiven Standort zu stärken. Eine nachhaltige Mobilität gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für alle, unabhängig der persönlichen Rahmenbedingungen und reduziert die negativen Effekte des Verkehrs auf allen Ebenen. Hierzu hat die Stadt sechs Oberziele mit entsprechenden Unterzielen formuliert.

Folgende Unterziele knüpfen an das Plangebiet an:

- „Förderung der eigenständigen Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen“ da durch kurze Wegeverbindungen der Bahnhof Dülken, die Bushaltestelle „Dülken Marktstraße“ und die Nahversorgungsangebote erreicht werden.
- „Leistungsstarke Achsen für den Radverkehr zwischen den vier Stadtteilen und in die Nachbarkommunen“ indem das Plangebiet an die Verkehrsverbindung Viersener Straße, das Radwegenetz und die Hauptschulwegroute angeknüpft.

2.10. Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Kreis Viersen und die Städte und Gemeinden Viersen, Tönisvorst, Niederkrüchten und Grefrath haben im Jahr 2013 ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, dessen Fortschreibung durch den Rat der Stadt Viersen am 21.03.2023 beschlossen wurde. Dieses Konzept ist bei künftigen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Da der Klimawandel ein globales Problem ist, wurden die Ziele und Einsparpotenziale der Treibhausgas-Emissionen auf die o. g. Kreis-, Stadt- und Gemeindegebiete bezogen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass lokale Aktivitäten im Klimaschutz notwendig sind, um die angestrebten CO₂-Reduzierungen der Bundesregierung und die der Stadt Viersen zu erreichen.

Mit Hilfe des Maßnahmenkataloges kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Viersen gesteuert und gestaltet werden. Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen, wie z.B. begrünte Flachdächer.

2.11. Klimafolgenanpassungskonzept (KLAK)

Die Stadt Viersen hat ein Klimafolgenanpassungskonzept erstellt, welches am 03.09.2024 vom Rat der Stadt Viersen beschlossen wurde. Dieses Konzept ist in künftigen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind längst auch in Viersen angekommen und werden durch zunehmende Temperaturen, Starkregenereignisse, Dürre und Hitze spürbar. Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin vermehrt mit solchen Ereignissen zu rechnen ist. Um die Schäden und Gefahren der Klimafolgen möglichst gering zu halten, müssen Anpassungsmaßnahmen auf lokaler Ebene getroffen und umgesetzt werden.

Durch die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen soll auf die klimatischen Veränderungen und deren Auswirkungen reagiert werden. Durch entsprechende planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (s.u. Abschnitt 4.4 und 4.5) soll in dem vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls ein Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung geleistet werden.

3. Bestandssituation

3.1. Städtebauliche Struktur

Innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet befindet sich das ca. 0,9 ha große teilweise leerstehende Gewerbegebäude der ehemaligen Firma „Rhenania-Unigarn“. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Reihengaragen und Lagerräume. Das ehemalige Fabrikgelände ist bis auf das unbebaute Grundstück im Süden und eine Rasenfläche im Nordosten vollständig versiegelt. Derzeit wird das Gewerbegebäude an mehrere Gewerbetreibende vermietet. Die Flächen werden demnach teilweise als Lager und teilweise gewerblich zwischengenutzt. Östlich des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals sind ein Steinmetzbetrieb und ein Betrieb der Kfz-Branche angesiedelt, deren Erhalt gesichert werden soll. Nördlich grenzt ein Wohnhaus an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Das unbebaute Grundstück im Süden soll eine Verbindung zur Viersener Straße schaffen.

Außerhalb des Plangebiets

In der direkten Umgebung sind gemischte Nutzungen vorhanden. Der überwiegende Teil setzt sich aus mehrgeschossiger Wohnbebauung, wie Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit angrenzenden Gartenflächen zusammen. Vereinzelt sind diverse Gewerbebetriebe vorhanden. Im Norden hinter der mehrgeschossigen Wohnbebauung verläuft die Bahntrasse zwischen Alt-Viersen und Venlo. Östlich begrenzen Gartenflächen der straßenbegleitenden Wohngebäude das Plangebiet. Weiter südöstlich an der Sternstraße befindet sich eine Pflegeeinrichtung sowie im Westen an der Martin-Luther-Straße die Christuskirche und der Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Dülken. Eine ebenfalls mehrgeschossige Mischnutzung in offener Bauweise schließt südlich an die Christuskirche an. In südwestlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum von Dülken mit zunehmend blockartigen, geschlossenen Baustrukturen. Die reinen Gewerbenutzungen in der Umgebung haben überwiegend Flachbedachung; die 2-3-geschossigen Gebäude mit Wohnnutzung verfügen größtenteils über Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über den „Schiricksweg“ erschlossen. Öffentliche Stellplätze sind im umliegenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Ca. 50 m südlich des Plangebiets befindet sich die übergeordnete Straße Viersener Straße (L 29). Diese bietet eine Anbindung

an die ca. 1,3 km östlich gelegenen Auffahrten der Bundesautobahn A 61 in Richtung Venlo und der Oberzentren Mönchengladbach und Düsseldorf.

Aus einer Verkehrsmengenerhebung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung von Oktober 2020³ wurden für das vorliegende Bebauungsplanverfahren folgende Kfz-Verkehrsstärken im relevanten Untersuchungsstraßennetz hochgerechnet. Das Untersuchungsstraßennetz beinhaltet die umliegenden Straßen: Schiricksweg, Mevissenstraße, Sternstraße, Bürgermeister-Voß-Allee, Viersener Straße und Martin-Luther-Straße. Es zeigt sich das der Schiricksweg von 450 Kfz bis 650 Kfz am Tag befahren wird. Die Sternstraße wird mit rund 500 Kfz/24h belastet. Die Martin-Luther-Straße wird je nach Straßenabschnitt von 800 und 1.300 Kfz/24h befahren, wobei die Verkehrsstärke zur Viersener Straße zunimmt. Ein nicht unerhebliches Kfz-Aufkommen bildet der Bring- und Abholverkehr der Kindertagesstätte. Die Viersener Straße weist in den betrachteten Abschnitten durchgehend Verkehrsstärken von über 10.000 Kfz/24h auf. Die Bürgermeister-Voss-Allee wird von rund 5.000 Kfz/24h befahren. Von der Bürgermeister-Voss-Allee abgehend weist die Mevissenstraße in westlicher Richtung abnehmende Belastungen auf. Sind es an der Einmündung zur Bürgermeister-Voss-Allee noch 1.600 Kfz/24h sinkt die Belastung bis zur Einmündung des Schirickswegs auf 850 Kfz/24h.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Radverbindung über die Viersener Straße. Durch die Verknüpfung der Viersener Stadtteile Alt-Viersen und Dülken über eben diesen Straßenzug handelt es sich hierbei um eine wichtige Radwegeverbindung im Alltagsverkehr. Daher ist die Viersener Straße Bestandteil des derzeit in Aufstellung befindlichen Kommunalen Radvorrangnetzes. Über die Radwegeverbindung entlang der Viersener Straße/ Bodelschwingstraße oder über die Viersener Straße/ Mühlenweg/ Friedhofsallee/ Alleenradweg erfolgt eine Verknüpfung an das regionale Radwegenetz, durch welches die Städte und Gemeinden Nettetal, Schwalmtal und Mönchengladbach mit der Stadt Viersen verbunden werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft über die Mevissenstraße das NRW-weite Knotenpunktnetz (NiederRheinroute, BahnRadweg Kreis Viersen). Der Knotenpunkt „92“ befindet sich südlich des Bahnhofs Dülken.

Für den Fußverkehr handelt es sich bei der Viersener Straße um eine wichtige Verbindung in die Dülkener Innenstadt. Ebenso handelt es sich bei der Sternstraße (südlich der Viersener Straße) um eine wichtige Verbindung in Richtung PRIMUS-Schule/ Berufskolleg Viersen/ Schwimmbad Ransberg. So sind diese Straßenzüge Bestandteil des derzeit in Aufstellung befindlichen Kommunalen Fußvorrangnetzes. Die Viersener Straße (Marktstraße bis Kirchturmspitzweg) und Sternstraße (südlich der Viersener Straße) sind zudem Hauptschulwegrouten in Richtung der PRIMUS-Schule/ Städt. Gemeinschaftsgrundschule Dülken – Teilstandort Kettelerstraße.

In ca. 200 m Luftlinie nordwestlicher Richtung liegt der Dülkener Bahnhof. Über den Regionalexpress (RE) sind u.a. die Städte Hamm, Wuppertal, Düsseldorf, Mönchengladbach und Venlo zu erreichen. Darüber hinaus wird das Plangebiet von drei Buslinien erschlossen. Die Bushaltestelle Dülken Marktstraße ist in ca. 150 m Luftlinie südlich des Plangebiets an der Viersener Straße erreichbar. Die Haltestelle wird von den Buslinien 084, 089 und 092 des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) angefahren. Mit den Buslinien kann das Stadtzentrum Alt-Viersen und die Stadt Nettetal erreicht werden. Insgesamt liegt eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Netz des Nahverkehrs vor.

³ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken, Runge IVP, Düsseldorf, 2022

3.3. Technische Erschließung

Das Plangebiet wird vom Schiricksweg im Norden erschlossen. Dort sind Strom- und Wasserleitungen sowie ein Mischwasserkanal vorhanden. Nach Mitteilung der NEW AG ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan Viersen-Dülken erfasst und entwässert im Mischsystem. Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche bereits stark versiegelt und die geplante Nutzung als Wohnbaufläche führt nach Aussage der NEW AG zu einer gegenüber dem Ist-Zustand reduzierten abflusswirksam befestigten Fläche. Die Strom- und Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Im Plangebiet werden neue Leitungen und Kanäle erstellt.

3.4. Denkmalschutz

Für die Flächen des Plangebiets liegen nach aktuellen Erkenntnissen keine Baudenkmäler, schützenswerten Bauwerke oder Bodendenkmäler vor.

3.5. Immissionsschutz

Von der bisherigen gewerblichen Nutzung (Unigarn) im Plangebiet gingen Emissionen in Form von Gewerbe- und Verkehrslärm aus. Durch die gegenwärtige (temporär genutzte) gewerbliche Zwischennutzung sind ebenfalls Emissionen nicht gänzlich auszuschließen, wenngleich diese hinter den seinerzeitigen Emissionen zurückbleiben.

Die Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr⁴ stellt Immissionen durch Straßenlärm für die Viersener Straße (L 29), die am südlichen Rand des Plangebiets liegt, dar. Gemäß dieser Kartierung wirken keine relevanten Lärmimmissionen durch Straßenverkehr auf die geplante Bebauung des Plangebiets ein. Im südwestlichen Planbereich wirken im 24h-Pegel bis zu > 70 bis ≤ 75 dB (A) und im Nachtpegel bis zu > 60 bis ≤ 65 dB (A) auf das Plangebiet ein. Die Straßenlärmimmissionen im Süden des Plangebiets liegen auf dem unbebauten Grundstück im Nahbereich der Viersener Straße. Durch die nördlich liegende Bahntrasse ist das Plangebiet im 24h-Pegel von bis zu > 55 bis ≤ 60 dB (A) und im Nachtpegel von bis zu > 50 bis zu ≤ 55 dB (A) im nordöstlichen Planbereich belastet. Im nachfolgend beschriebenen Schallgutachten wurden diese Werte noch einmal genauer ermittelt, da die Umgebungslärmkartierung nur auf Basis eines EU-weit einheitlichen Berechnungsverfahrens und Daten aus dem Jahr 2021 berechnet wurde.

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen und Schienen) und Gewerbelärmimmissionen werden im Kapitel 5.1 betrachtet und erläutert.

3.6. Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung wurde im Jahr 2014 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro lana plan durchgeführt. In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde zunächst geprüft, ob es durch Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen kann; da mit dem Abriss der vorhandenen gewerblich genutzten Halle, die Möglichkeit bestehe, dass planungsrelevante Arten sich darin aufhalten könnten. Zur weiteren Vertiefung wurde im Jahr 2022 die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) und die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) durchgeführt.

Für den Quadranten 1, Viersen 4704 ergab die Messtischblattabfrage des LANUV für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Hecken; Vegetationsarme oder -freie Biotop; Gebäude; Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen als potentielle planungs-

⁴ Umgebungslärmkartierung NRW, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW, 2025, <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

relevante Arten: 29 Vogelarten, 9 Fledermausarten sowie eine Amphibienart; darunter 23 Arten mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die Begehung im November 2014 ergab seinerzeit kein Vorhandensein von Winterquartieren. Bestehende Gebäude und Hallen eignen sich, laut Aussagen des Gutachtens⁵, aufgrund ihres Zustands nicht für Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vögel; da die beiden Arten den Dachstuhlbereich mit größeren Öffnungen bevorzugen, die in den bestehenden Gebäuden und Hallen nicht vorhanden sind. Im Gutachten wird zur Sicherheit empfohlen, den Rückbau der Gebäude ab Mitte / Ende Oktober vorzunehmen, wenn das Plangebiet für mögliche Tiere nicht mehr als Sommerquartier genutzt würde. Insgesamt würden artenschutzrechtliche Verbote nicht verletzt.

Eine ergänzende Artenschutzvorprüfung (ASP der Stufe I)⁶ wurde im Jahr 2022 erstellt. Aus der Analyse wurden 11 Arten ermittelt, die von der Planung betroffen sein könnten. Für einige Arten ist ein Vorkommen zwar denkbar, aber unsicher. Für vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr sowie Zweifarbfledermaus) sind Unterschlupfmöglichkeiten in den Baulichkeiten verfügbar. Für die Vogelarten Uhu, Steinkauz, Rauchschnalbe, Wanderfalke, Turmfalke sowie Schleiereule sind Nistmöglichkeiten im Bereich des alten Kesselhauses vorhanden. Der Star kann auch an andere Stellen des großen Gebäudekomplexes brüten.

Ein großer Teil der im betroffenen Messtischblatt 4704/1 genannten Arten findet aber auf dem Gelände des Plangebiets keine Lebensmöglichkeiten. Für einige Arten werden sich die Lebensbedingungen nach Realisierung der Planung sogar verbessern.

Weiterführende Untersuchungen im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung (ASP der Stufe II)⁷ wurden 2022 für die oben genannten Arten durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Breitflügelfledermaus, die Zwergfledermaus, der Star und die Rauchschnalbe als betroffene Arten identifiziert, zu deren Schutz Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster, ökologische Baubegleitung) empfohlen werden, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird.

3.7. Klima

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. In der Messperiode 1991 - 2020 beträgt das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur 10,9 °C im Jahr bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.608 Stunden. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen, mit einer mittleren Niederschlagshöhe von 736 mm.

Das Plangebiet besteht aus einer gewerblichen Fläche, die von Siedlungsflächen und anderen Gewerbebetrieben umringt ist. Nördlich verläuft eine knapp 40 m breite Bahntrasse. Im Plangebiet herrscht gemäß LANUK (ehem. LANUV) eine Windgeschwindigkeit von knapp 3 m/s (1981-2000). Im weiteren Umfeld des Stadtteils Dülken steigt die Windgeschwindigkeit auf bis zu 3,7 m/s. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dülken im westlichen Stadtgebiet von Viersen auf einer Höhe von 65,0 m ü. NHN. Ca. 2 km nordöstlich befindet sich die Anhöhe der Süchtelner Höhen mit knapp 90 m ü. NHN. Danach fällt das Gelände zum östlich gelegenen Rheingraben hin ab.⁸

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUK (ehem. LANUV)

⁵ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Gewerbepark Schiricksweg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 in Viersen-Dülken, lana plan, Nettetal, 2014

⁶ Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben P 8210382 - Viersen Schiricksweg, Ludescher, Bochum, 2022

⁷ Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum Bauvorhaben P 8210382 - Viersen Schiricksweg, Ludescher, Bochum, 2022

⁸ <https://de-de.topographic-map.com/map-36q9m/Nordrhein-Westfalen/>

wird für das überwiegende Plangebiet das Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima (dicht)“ dargestellt (Abb. 5). Der Bereich des Plangebietes ist geprägt von einem sehr hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen, welche sich tagsüber stark aufheizen und diese Energie nachts so abgeben, dass kaum eine nächtliche Abkühlung stattfindet. Die nordöstlichen und südlichen Plangebietsflächen zeigen das Klimatop „Stadttrandklima“. Durch die dichte Bebauung ist der Luftaustausch zusätzlich eingeschränkt.



Abbildung 5: Klimatope im Plangebiet (Quelle: LANUK (ehem. LANUV), Klimatopkarte)

Durch die Umsetzung der aufgelockerten Bebauung und die Teilentsiegelung ist eine Veränderung des Mikroklimas hin zu einem bioklimatisch günstigeren Stadttrandklima ähnlich der umgebenden Bebauung zu erwarten. Der unveränderte östliche Bereich bleibt voraussichtlich im ursprünglichen Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima (dicht)“.

Luft

Die Stellungnahme des ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. von Juni 2015⁹ zur Feinstaubemission des östlich befindlichen Steinmetzbetriebs hat keine relevante Feinstaubemission durch den Betrieb feststellen können. Im Betrieb selbst sind keine Absaugeinrichtungen vorhanden der Staub aus dem Gebäude in die Atmosphäre ableitet. Entstehende Stäube werden am Entstehungsort mittels mobiler Absauge- und Entstaubungsanlage erfasst und abgeschieden, somit sind keine direkten Emissionsquellen vorhanden.

Da im Jahr 2010 die letzten Umnutzungen und Erweiterungen auf den Flurstücken 524, 525 und 490 (Steinmetzbetrieb) abgeschlossen und bis heute kein neuer Antrag gestellt wurde, ist davon auszugehen, dass aktuell keine Änderungen der Feinstaubemission zu erwarten sind.

3.8. Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ ist eine Überprüfung des Plangebiets auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grundlage von Luftbildaufnahmen durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass im Kernbereich der Fläche keine Verdachtsmomente festgestellt wurden. Lediglich im Grenzbereich der Flurstücke 508 und 523 gibt es einen entdeckten Laufgraben. Sollten Bauarbeiten in diesem Bereich erfolgen, muss der Graben untersucht werden. Dazu wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

⁹ Stellungnahme zu den erwartenden Staubemissionen aus einem natur- und kunstverarbeitenden Betrieb in 41751 Viersen, Schiricksweg 12, ANECO, Mönchengladbach, 2015

Überschwemmung durch Starkregen

Die allgemein zugänglichen öffentlichen Starkregengefahrenkarten „seltenes Ereignis“ und „extremes Ereignis“, werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK; ehem. LANUV) zur Verfügung gestellt. Diese landesweiten Berechnungen für die beiden Szenarien bieten einen ersten Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (Abb. 7) sammelt sich bei einem seltenen sowie bei einem extremen Starkregenereignis Niederschlagswasser im nördlichen Bereich (gewerbliche Bestandsbebauung) des Plangebiets. Im Falle eines extremen Ereignisses muss im Bereich des Plangebietes von einer Wasserhöhe bis zu 0,6 Metern und Fließgeschwindigkeiten von bis zu $< 0,1$ m/s ausgegangen werden.



Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte – extremes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Im Jahr 2023 wurden für den gesamten Kreis Viersen eigenständige Gefährdungsanalysekarten für drei Szenarien durch das Büro Hydrotec erstellt; diese bilden die örtliche Situation anhand von detaillierten Simulationen besser ab und beinhalten ausführlichere Aussagen zu den erwartenden Starkregenereignissen im Planbereich. Gesetzliche Vorgaben bzgl. Verpflichtungen lassen sich aktuell aus diesen nicht ableiten. Aufgrund der ausführlicheren Darstellungstiefe und -schärfe werden die Karten jedoch im Bauleitplanverfahren betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Insbesondere das Szenario, eines „außergewöhnlichen Ereignisses“ wird für die Bewertung eines (verhältnismäßigen) Schutzes herangezogen. Hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie in der Starkregengefahrenkarte des LANUK (ehem. LANUV).

Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen staut sich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis das Niederschlagswasser im nördlichen Bereich bis zu 60 cm und im südwestlichen Bereich bis zu 20 cm auf. Zudem fließt das Niederschlagswasser teilweise mit einer Geschwindigkeit von 1,0 m/s zu diesen Sammelstellen, was überwiegend auf die vorhandene Bebauung zurückzuführen ist. Nach dem Abriss und Neuplanung wird das Niederschlagswasser über die Kanalisation in den Mischwasserkanal im Schiricksweg abgeleitet. Dachbegrünung auf den Flachdächern tragen zusätzlich zur Regenwasserrückhaltung bei. Im Osten, im Bereich des geplanten Mischgebietes, sammelt sich das Wasser bis zu 20 cm im gesamten Hofbereich des Steinmetzes.



Abbildung 8: Außergewöhnliches Ereignis Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

Die Wassereinstauungen sind auf die vorhandene Bebauung zurückzuführen und können sich nach Abriss des Gewerbes und Entsiegelung verändern. Aufgrund der Gesamtsituation und den örtlichen Gegebenheiten / Verhältnissen sowie der möglichen Nutzungsänderung kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen entstehen werden. Das Entwässerungskonzept wird die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarten berücksichtigen.

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

3.12. Klimawandel und -anpassung

Der Deutsche Wetterdienst¹⁰ rechnet infolge des globalen Klimawandels mit einer Zunahme der Temperatur und einer Intensivierung der extremen Niederschlagsereignisse. Die Beschreibung des Klimas und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Mikroklima werden in Kapitel 5.6 betrachtet und erläutert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage des Versickerungsgutachten nur begrenzt möglich bzw. nicht zu empfehlen. Im Bereich von etwaigen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind vorhandene Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen vollständig bis auf den gewachsenen Boden zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen (siehe Kapitel 3.13).

Im verdichteten Siedlungsraum kann das Niederschlagswasser nicht oder nur eingeschränkt auf den versiegelten Flächen versickern. Daher sollte grundsätzlich - wo möglich und mit den Vorbelastungen vereinbar - eine Versiegelung weitgehend vermieden werden. In Bereichen in denen eine befestigte Fläche funktional erforderlich ist, sollen je nach Nutzung und Belastungsklasse wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien wie Rasengittersteine, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster gewählt werden, damit möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Die Bodenkühlleistung und die Verdunstungskühlung wirken sich hier positiv aus und bilden einen positiven Synergieeffekt zur Hitzebetreffenheit. Um dies zu unterstützen, werden großflächige Hackschnitzel / Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten verboten.

¹⁰ Nationaler Klimareport, Deutscher Wetterdienst, 2022

3.13. Altlasten / Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,79 ha. Der größte Teil dieser Fläche ist bereits versiegelt und ca. 1,3 ha sind bebaut. Gemäß der Bodenkarte NRW (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich bei dem Bodentyp im Plangebiet ursprünglich um Pseudogley-Parabraunerde und beim Oberboden um tonigen Schluff. Der Boden weist eine Wasserspeicherung im 2-Meter-Raum mit einer Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Für die Niederschlagsversickerung ist der Boden gemäß Bodenkarte NRW ungeeignet, sodass nur mit einer Versickerungsanlage und/oder Mulden-Rigolen-Systemen versickert werden kann.

Im Bereich der Gemarkung Viersen - Dülken, Flur 5, Flurstücke 490 und 491 im Osten des Plangebiets befindet sich die Altstandortfläche FE_AS_270_0403 eines ehemaligen Betonsteinwerks. Im Bereich des Flurstücks 491 befindet sich zusätzlich die Altstandortfläche V 68 (270_068) einer ehemaligen Firma zur Herstellung von Kunststoffprodukten. Im Bereich des Flurstücks 523 befindet sich der Altstandort V 130 (270_130) der ehemaligen Zwirnerie und Nähfadenfabrik. Dazu wurden Bodenuntersuchungen im Januar 2017¹¹ durchgeführt, die die Untersuchungen aus den Jahren 1998¹² und 2014¹³ ergänzen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass Altlasten in Form von PCB, Chrom (IV) und Molybdän am Standort vorgefunden wurden.

In der Gewerbehalle an der südlichen Grundstücksgrenze wurde eine LHKW-Belastung vorgefunden. Weitere Schadstoffbelastungen sind im Bereich des Kesselhauses mit Kamin/Abkühlschacht sowie zugehörigen Leitungen vorzufinden. Demnach sind weitere Untersuchungen beim Rückbau erforderlich, um den Schadstoffeintrag abzugrenzen. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze gibt es Hinweise auf Belastungen durch PCB. Auch hier sind weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Kontamination notwendig.

Im gesamten Bereich des ehemaligen Geländes der Firma Rhenania-Unigarn haben die Rammkernbohrungen punktuell Grenzwertüberschreitungen für die Schwermetalle Chrom (IV) und Molybdän ergeben. Wie die vorangegangenen Erkenntnisse verdeutlichen, sind Bereiche mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch festgestellt worden. Grundwasseruntersuchungen sind zu dem Ergebnis gekommen, dass davon auszugehen ist, dass Schadstoffe nicht oder nur in geringem Maße ins Grundwasser gelangt sind. Nach Beseitigung der bestehenden Bebauung sind entsprechende Belastungen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Daraufhin sind die Böden auf den Sanierungserfolg zu beproben.

Im Zuge der Flächenentwicklung für Wohnbauzwecke sind, laut gutachterlicher Aussage Maßnahmen erforderlich, um den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gerecht zu werden. Aufgrund der Rammkernsondierungen in einem weiträumigen Raster besteht zudem die Möglichkeit, dass nach Abriss und Umnutzung der Fläche weitere Schadstoffstellen im Plangebiet vorgefunden werden können, weshalb der Rückbau des Bestandes gutachterlich zu begleiten ist. Die Altlasten werden gekennzeichnet und mit einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

¹¹ Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen - Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen 2016, GEOBIT, Aachen, 2017

¹² Bodenuntersuchung des Betriebsgeländes der ehemaligen Zwirnerie und Nähfadenfabrik Rhenania AG, Dülken (Viersen), Schiricksweg 2, GEOBIT, Aachen, 1998

¹³ Grundstück Schiricksweg 2-8 in 41751 Viersen - Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung, Geokom, Dinslaken, 2014

Durch die bestehende weitgehende Versiegelung des Geländes sind die Wirkungspfade von Boden zu Mensch und Nutzpflanze nicht untersucht worden. Dies muss nach dem Abriss der bestehenden Bebauung nachgeholt werden. Dazu wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen.

4. Planung

4.1. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ hat das Ziel, das Gelände der ehemaligen Fabrik für die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich zu sichern und damit die Deckung des innerstädtischen Wohnraumbedarfs gerecht zu werden. Der bereits eingeschränkte Gewerbestandort soll durch die Umnutzung in das bereits durch Wohnen geprägte Umfeld eingebunden werden.

4.2. Städtebauliches Konzept

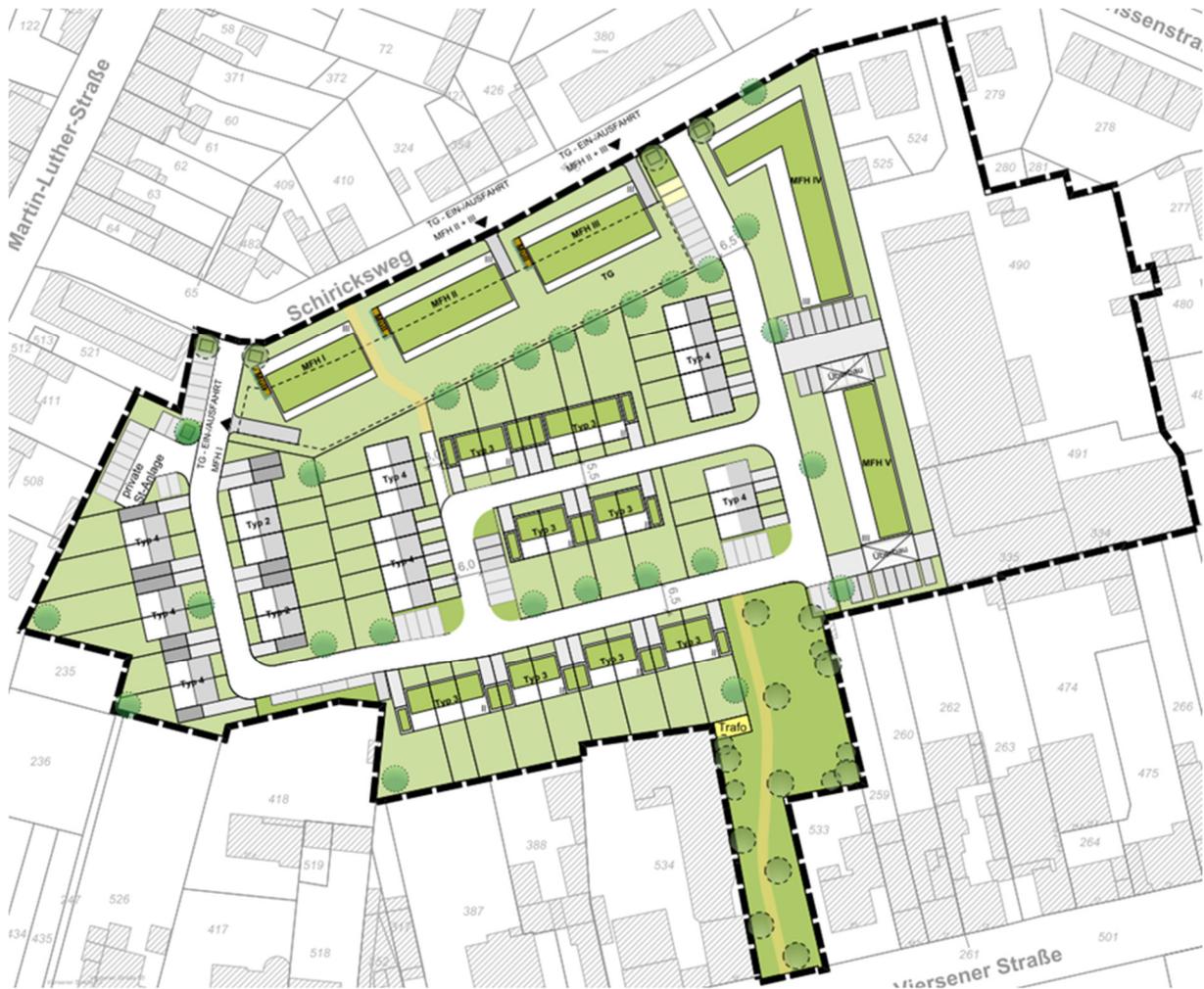


Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf (Stadt Viersen / BKR Essen, Mai 2025)

Die ehemalige Fläche der Firma Rhenania-Unigarn soll einer Wohnnutzung mit verschiedenen Haustypen zugeführt werden. Dabei sind am Schiricksweg drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einem zurückversetzten Nicht-Vollgeschoss geplant. Im westlichen Mehrfamilienhaus sind ca. 17 freifinanzierte Wohnungen vorgesehen und die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser sollen ca. 42 öffentlich geförderte Wohnungen erhalten. Im Osten sollen zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit ca. 56 öffentlich geförderten Wohnungen das Gebiet gegenüber dem angrenzenden Gewerbe (Steinmetz) abschirmen. Außerdem sind ca. 44 zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern geplant, die sowohl in der Wohnfläche als auch der Dachform variieren.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Schiricksweg. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine 6,5 m breite Ringstraße, von der eine 5,5 m bis 6,0 m breite innere Erschließung abzweigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als niveaugleiche Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut werden. Zur Geschwindigkeitsreduzierung sind entschleunigte Elemente in Form von Pflanzbeeten eingeplant.

Im Plangebiet werden jeweils zwei Stellplätze je Doppelhaushälfte, ein Stellplatz je Reihenhaus sowie ein Stellplatz je Wohnung in den Mehrfamilienhäusern am Schiricksweg, welche in Tiefgaragen unterhalb der drei Mehrfamilienhäuser untergebracht werden, berücksichtigt. Die beiden Mehrfamilienhäuser (MFH IV und V) im Osten des Gebietes erhalten insgesamt zwei Stellplatzanlagen mit 22 Stellplätzen (= reduzierte Stellplatzzahl, begründet durch StellplatzVO NRW, 0,5 St/Wohneinheit).

Vom Schiricksweg ist zwischen dem MFH I und II eine 3,0 m Fuß- und Radwegeverbindung in das Plangebiet geplant, die als GfF festgesetzt wird. Im Süden zur Viersener Straße hin wird eine Nord-Süd-Verbindung mit öffentlicher Grünfläche und einem 3,0 m breiten Fuß- und Radweg angelegt. Ergänzend können künftig Bänke, Tische und evtl. Spielelemente auf der Grünfläche errichtet werden.



Abbildung 10: Schwarzplan mit dem Planentwurf (Plangebiet rot umrandet)

Die Bebauungsdichte des Wohngebiets orientiert sich an der Umgebung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein (Abb. 10).

4.2.1. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze wurden nach den Vorgaben der StellplatzVO NRW¹⁴ ermittelt, da für die Stadt Viersen keine eigene Stellplatzsatzung gilt.

Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht.

Die Fahrradstellplätze für die MFH können in den dafür vorgesehenen Fahrradboxen, innerhalb der MFH oder der Tiefgarage untergebracht werden. Die Fahrradstellplätze für die RH und DHH müssen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden.

4.2.2. Verschattung

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im Osten des Gebietes rücken bis auf 5 m an die östliche Grundstücksgrenze heran. Die vorhandenen max. zweigeschossigen Bestandsgebäude im geplanten Mischgebiet stehen größtenteils auf der Grundstücksgrenze und werden durch die geplante maximale Gebäudehöhe von 77,5 m über NHN (ca. 13,0 m über Verkehrsfläche, III+) in den Nachmittags-/ Abendstunden verschattet. Daher wurde für diesen Bereich zwischen WA und MI eine Verschattungsstudie erstellt, die prüft inwiefern die bestehenden Gebäude im geplanten Mischgebiet die geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet verschatten.

In der Studie¹⁵ wurde die DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen vom Juli 2011 zugrunde gelegt und die dort genannte mindestens vierstündige Besonnungsmöglichkeit am 21. März bzw. 23. September eines Jahres überprüft (Abb. 11). Die Überprüfung mittels Sonnensimulation zeigt für den 21. März bzw. 23. September, dass die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser zuzüglich eines „Nicht-Vollgeschosses“ das östlich gelegene Gewerbegebäude auf dem Nachbargrundstück über den gesamten simulierten Betrachtungszeitraum von 08:00 Uhr bis ca. 14:00 Uhr nicht wesentlich verschatten. Ab 16 Uhr werden die Nebengebäude, der Garten und die westliche Gebäudekante am Wohngebäude verschattet. Des Weiteren wird gezeigt, dass die westliche Fassade der Autowerkstatt und die südwestliche Fassade des bestehenden Steinmetzbetriebes verschattet wird. Auf dem gewerblich genutzten Gebäude im Süden des Mischgebietes ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Diese Photovoltaikanlage wird am 21. März bzw. 23. September von morgens 8:00 Uhr bis abends 16:00 Uhr durchgehend besonnt und nicht durch die geplante Bebauung verschattet (s. Abb. 11). Ebenso wurde die Beschattung am 17. Januar, einem repräsentativen Wintertag mit wenig Sonnenlicht und tiefem Einfallswinkel, geprüft. Auch hier ist zu erkennen, dass die geplante Bebauung keine Auswirkungen hat.

Die Besonnung der östlich grenzständigen Gebäude liegt damit deutlich über den nach DIN 5034 geforderten mindestens 4 Stunden Besonnung pro Tag. Da die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhen von 77,5 m über NHN (ca. 13,0 m über Verkehrsfläche) dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht ist die geringe Verschattung an dieser Stelle des Plangebiets städtebaulich vertretbar.

Ebenso ist für den 21. März, 23. September und den 17. Januar zu erkennen, dass die bestehenden Gebäude im gesamten Mischgebiet die geplanten Mehrfamilienhäuser im Westen in den gesamten Morgenstunden verschatten. Bis ca. 10 Uhr ist eine Verschattung festzustellen. Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 75,5 m über NHN (ca. 11,0 m über Verkehrsfläche) im MI1 für das Wohngebäude und von 71,5 m über NHN (ca. 7,0 m über Verkehrsfläche) im MI2 für das bestehende gewerblich genutzte Gebäude soll zudem

¹⁴ <https://recht.nrw.de>; Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2022 Nr. 13 vom 18.3.2022, Seite 285 bis 310 mit Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW)

¹⁵ Verschattung - Bebauungsplan 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen: Verschattungsstudie, Durst GmbH, Mönchengladbach, 2024

sichergestellt werden, dass die Gebäude nicht höher als die geplanten Mehrfamilienhäuser (max. 77,5 m über NHN, ca. 13,0 m über Verkehrsfläche) errichtet werden und gleichzeitig ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben ist. Damit kann auch festgestellt werden, dass die Besonnung der geplanten Mehrfamilienhäuser durch die bestehende Bebauung im geplanten Mischgebiet somit deutlich über den nach DIN 5034 geforderten mindestens 4 Stunden Besonnung pro Tag liegt.

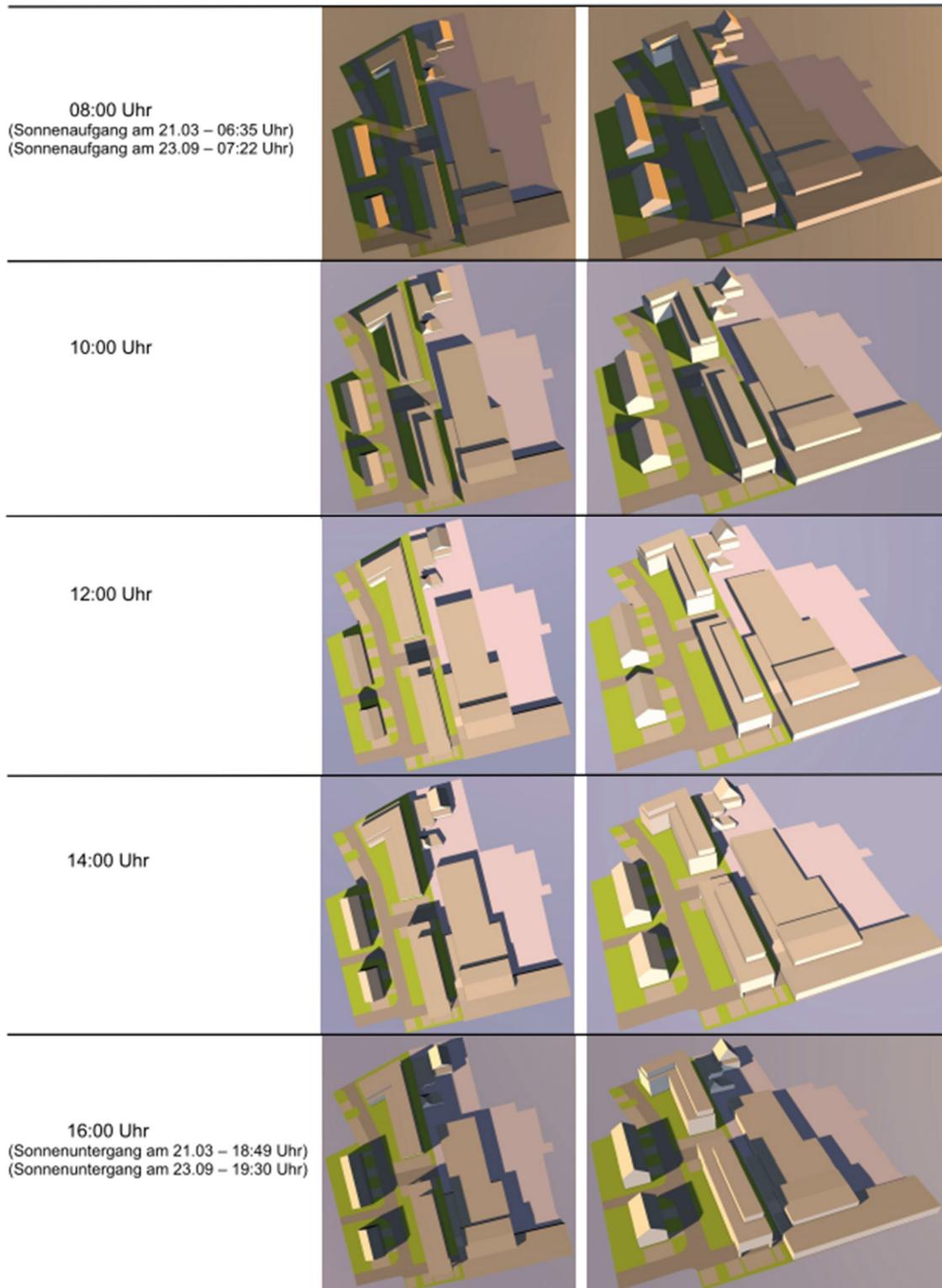


Abbildung 11: Verschattungsstudie 21. März / 23. September © Durst GmbH

4.3. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Infrastruktur am Schiricksweg. Im südlichen Bereich ist eine ca. 33 m² Trafo-Station zur Versorgung des Gebiets geplant. Hier wird zur planungsrechtlichen Sicherung eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Entsorgung

Die anfallenden Haushaltsabfälle werden von dem Abfallbetrieb des Kreises Viersen (ABV) entsorgt. Dazu werden im Bebauungsplan Müllsammelplätze an den MFH am Schiricksweg festgesetzt.

Versickerung / Wasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan Viersen-Dülken erfasst und entwässert im Mischsystem. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzonen.

Der im Januar 2025 vom Ingenieurbüro Squadra+ verfasste Erläuterungsbericht¹⁶ beschreibt die geplante Entwässerung. Das betrachtete Gebiet ist durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche bereits stark versiegelt und die geplante Nutzung als Wohnbaufläche führt zu einer gegenüber dem Ist-Zustand reduzierten abflusswirksam befestigten Fläche. Demnach ist die Entwässerung von Schmutz- sowie Niederschlagswasser über einen Anschluss des Gebiets an den vorhandenen Mischwasserrückhaltekanal RRK 15 im Schiricksweg vorgesehen. Das Wasser soll über zwei Kanäle in der geplanten Erschließungsstraße aus der Mitte des Plangebiets nach Westen bzw. Norden in die Kanalisation im Schiricksweg geführt werden. Die neuen Kanäle sind nach DIN 300 bzw. DIN 400 oder DIN 500 in einer mittleren Tiefe von ca. 1,8 bis 2,5 m vorgesehen. Das anfallende Abwasser wird über die Mischwasserkanalisation dem Klärwerk Viersen-Dülken des Niersverbands zugeleitet. Aufgrund der Umnutzung und Entsiegelung des Plangebiets ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht zwingend erforderlich. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücksflächen wird daher an den Mischwasserkanal angeschlossen

Die bevorzugte Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal stellt eine Abweichung vom programmatischen Grundsatz der § 44 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG dar, wonach anfallendes Regenwasser ortsnah versickert, verrieselt oder ortsnah direkt oder über einen Regenwasserkanal in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Angesichts der Bodenbelastungen im Plangebiet wird eine ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers als nicht wirtschaftlich betrachtet. Das Gutachten über die versickerungstechnische Bodenuntersuchung und das Entwässerungskonzept zeigen zwar, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre, jedoch erst ab zwei Metern Tiefe, da die obersten Schichten kontaminiert sind. Eine oberflächennahe Versickerung würde umfangreiche und kostenintensive Bodenaustauschmaßnahmen erfordern. Alternativ müssten Rigolen- oder Muldenversickerungen in über 2 Metern Tiefe angelegt werden, was ebenfalls mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand verbunden wäre. Daher ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal vorzugswürdig. Ein Überflutungsnachweis, der belegt, dass das Kanalnetz ausreichende Kapazitäten aufweist, wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt. Sollte dieser Nachweis eine nicht ausreichender Rückhaltekapazität belegen, wären die genannten Alternativmaßnahmen trotz der höheren

¹⁶ Bauvorhaben Schiricksweg, Viersen. Entwässerungskonzept: Grundlagenermittlung und Vorplanung, Squadra+ Schuster Engler Beratende Ingenieure PartG mbH, Mönchengladbach, 2025

Kosten erforderlich. Damit eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung im Plangebiet sichergestellt werden kann.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde ein vorläufiger Überflutungsnachweis für das 100-jährige Starkregenereignis im Allgemeine Wohngebiet erstellt. Dieses zeigt auf, dass das Kanalnetz nicht ausreichende Kapazitäten aufweist, um für den Überflutungsfall nach DIN 1986-100, Gl. 21, eine Retention von erforderlichen 84,7 m³ im Entwässerungssystem vorzuhalten. Daher wird gutachterlich empfohlen, in der südlichen Grünfläche eine Rückhaltefläche mit einem Volumen von 35 m³ östlich des geplanten Fuß- und Radwegs anzulegen. Die ebene Fläche soll mit einer Tiefe von ca. 7 cm auf einer Fläche von ca. 500 m² angelegt werden, sodass kein Abfluss auf Nachbargrundstücke erfolgen kann. Diese Fläche ist über einen Notüberlauf mit der Mischwasserkanalisation verbunden und soll bei einer Überlastung des Kanalsystems als Retentionsfläche dienen. Bei einem Starkregen wird das Mischsystem zuvor so weit ausgespült, dass nicht zu erwarten ist, dass häusliches Schmutzwasser auf die Fläche gelangt. Damit ist eine Gefahr für Leib und Leben ausgeschlossen und es sind Doppelnutzungen, wie Spielflächen für Kinder, auf der Fläche möglich.

Da die Altlastensituation im Plangebiet nicht abschließend geklärt ist und die Bestandsgebäude abgerissen sowie weitere Bodenbeprobungen durchgeführt werden müssen, kann zum derzeitigen Stand nicht endgültig entschieden werden, ob die vom Gutachter empfohlene Rückhaltefläche umgesetzt werden kann. Dies wird vor Erteilung der Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt (s. Kap. 5.4 Schutzgut Boden). Sollte sich herausstellen, dass diese favorisierte Variante der Rückhaltefläche auf der südlichen Grünfläche nicht umsetzbar ist, wären Alternativmaßnahmen, wie beispielsweise Rigolenkästen, trotz der höheren Kosten erforderlich.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den Erdgeschossfußbodenhöhen und die Gestaltung von TG-Ein-/Ausfahrten getroffen. So kann im Baugenehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung im Plangebiet nachgewiesen werden.

4.4. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

4.4.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der näheren Umgebung von Industriegebiet (GI) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Mischgebiet (MI) geändert. Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die die innerstädtische Lage und angrenzenden Mischgebiete berücksichtigen. Im WA werden insgesamt zehn Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Dachformen unterscheiden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind laut § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig, da diese sich städtebaulich nicht in die geplante Bebauung eingliedern. Die ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind zulässig, da diese keinen Einfluss auf das Allgemeine Wohngebiet haben. Nur die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment gemäß der Viersener Liste führen, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In dem Mischgebiet sind laut § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7

BauNVO zulässigen Tankstellen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung eingliedern und durch erhöhte Lärmbelastung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Konflikten mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung führen.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) und sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), die das nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Viersener Liste führen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können die genannten Betriebe zugelassen werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, oder Produktionsbetrieb stehen (sog. Werksverkauf / Annex-Handel), der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 200m² je Betrieb nicht überschritten.

Fremdkörperfestsetzung für den bestehenden Steinmetzbetrieb

Der bestehende und genehmigte Steinmetzbetrieb (Gemarkung Dülken, Flur 5, Flurstück 490) liegt in einer bebauten Gemengelage mit vorhandenen Wohnhäusern am Schiricksweg 12 und 14, Mevissenstraße 9-13 und Steinstraße 1-5. Mit der Änderung der Festsetzung zu einem Mischgebiet (MI) wird der bestehende Betrieb unzulässig, da ein Mischgebiet durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe charakterisiert wird. Ein Steinmetzbetrieb wird aufgrund der Steinbearbeitung und des damit verbundenen Lärms in einem MI als unzulässig angesehen. Dabei beinhaltet eine Wohnverträglichkeit und die damit verbundenen Wohnruhe mehr als die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm (s. § 6 BauNVO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“).

Um einen erweiterten Bestandsschutz für den Steinmetzbetrieb in dem Mischgebiet zuzulassen wird eine Fremdkörperklausel festgesetzt. Dabei handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung der bereits angesiedelten Nutzung und der baulichen Anlage, die nach dem festgesetzten Baugebiet nicht vorgesehen ist. Die folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen des Steinmetzbetriebes (Gemarkung Dülken, Flur 5, Flurstück 490) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Emissionen beispielsweise durch eine atypische Betriebsart/-weise oder durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG in den benachbarten Wohngebieten vermieden werden. Insbesondere sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags auch im Hinblick auf das geplante Wohngebiet einzuhalten. Ein Nachtbetrieb zwischen 22 und 6 Uhr ist nicht zulässig.“

4.4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen, wie Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen festgeschrieben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Schirickswegs sowie am östlichen Rand des Plangebiets geplant. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zwingenden Geschossigkeit von drei Geschossen (III) festgesetzt. In den Wohngebieten WA1 und WA2 werden offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 77,5 m ü. NHN festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA10 sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden, um eine Abstufung der Geschosshöhen in das Plangebietsinnere zu bewirken. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit (II) als Höchstmaß festgesetzt. In den Wohngebieten gilt die offene Bauweise mit Doppelhäusern und/oder Hausgruppen. Darüber hinaus sind folgende maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt:

WA3	nur Doppelhäuser und Hausgruppen	GH 75,0 m ü. NHN
WA4	nur Hausgruppen	GH 74,5 m ü. NHN
WA5	nur Hausgruppen	GH 74,5 m ü. NHN
WA6	nur Doppelhäuser	GH 75,0 m ü. NHN
WA7	nur Doppelhäuser und Hausgruppen	GH 75,0 m ü. NHN
WA8	nur Hausgruppen	GH 75,0 m ü. NHN
WA9	nur Doppelhäuser und Hausgruppen	GH 75,5 m ü. NHN
WA10	nur Doppelhäuser	GH 75,5 m ü. NHN.

Aus den festgesetzten Gebäudehöhen über Normalhöhennull ergibt sich, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA10 die maximalen Gebäudehöhen rund 10,0 m bis 10,5 m über dem geplanten Straßenniveau betragen werden.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich der Attika oder der höchste Punkt der Dachhaut (First). Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen m über NHN dürfen ausnahmsweise durch technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Treppenaufgänge bis zu einer Höhe von maximal 2 m überschritten werden.

Die technisch notwendigen Aufbauten auf den Dachflächen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt gemäß dem Orientierungswert der BauNVO. Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 %, hier bis zu max. 0,6 überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von max. 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Ausnahme dient insbesondere dem WA1, da hier Tiefgaragen geplant werden.

In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen (II) festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in den Mischgebieten erfolgt gemäß dem Orientierungswert der BauNVO. Die maximale Höhe der baulichen Anlage am Schiricksweg weist bereits eine entsprechende Firsthöhe von 75,01 m ü. NHN auf. In Anlehnung an den Bestand wird im nördlichen Mischgebiet (MI1) eine maximale Gebäudehöhe von 75,5 m ü. NHN (ca. 11,0 m über Verkehrsfläche) festgesetzt. Im südlichen Mischgebiet (MI2) wird eine maximale Gebäudehöhe von 71,5 m ü. NHN (ca. 7,0 m über Verkehrsfläche) festgesetzt, die sich an der bestehenden Gewerbebebauung mit einer maximalen Höhe von 71,08 m ü. NHN orientiert. Als Bauweise wird in den Mischgebieten eine abweichende Bauweise, in Form einer halboffenen Bauweise festgesetzt. Bezüglich der halboffenen Bauweise wird festgesetzt, dass für die auf der westlichen Grenze zur Wohnbebauung bestehende Gebäude kein seitlicher Grenzabstand erforderlich ist. Für nicht auf der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln. Damit wird insbesondere die

grenzständige Bestandsbebauung in den Mischgebieten planerisch gesichert (s. Kapitel 4.4.3).

4.4.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet werden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Diese orientieren sich an dem Städtebaulichen Konzept (Kapitel 4.2). Die Bautiefen betragen für den Geschosswohnungsbau im WA1 14,5 m und im WA2 12,0 m. Die geplanten Baukörper erreichen im WA1 eine Länge von 23,4 m bis 29,0 m und im WA2 jeweils bis zu 49,0 m. Die Mehrfamilienhäuser haben einen Abstand von 3,2 m bis 4,3 m zum Schiricksweg.

Bei den geplanten Einfamilienhäusern in den WA3 bis WA10 betragen die Bautiefen jeweils 12,0 m. Die Gebäude haben je nach Größe des Vorgartens einen Abstand von 3 m bis 6 m zur Straßenverkehrsfläche.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen um bis zu maximal 3,0 m zulässig, sofern die Regelungen des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden. Die Regelung gilt für eine einzige dieser Flächen. Andere bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 8 BauO NRW sind nicht zulässig. Diese Regelung dient der Sicherstellung einer klaren städtebaulichen Ordnung.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen (z.B. Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage) um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu verkleiden oder mindestens in dem Maß ihrer Höhe einzugrünen.

Für die Bestandsbebauung im MI1 und MI2 sind im Zusammenhang mit der im Plan getroffenen textlichen Festsetzung zur halboffenen Bauweise keine Abstandsflächen in Richtung Westen einzuhalten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im WA2 und einem Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze sind die Mindestanforderungen an den Brandschutz und die nachzuweisenden Abstandflächen eingehalten. Durch die Grenzbebauung des Bestandes und die nicht einzuhaltende Abstandsfläche in Richtung Westen sind im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im WA2 die Belange des Brandschutzes, der Verschattung, der Einsichtnahme und der ausreichenden Belichtung und Belüftung zu betrachten, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden.

Brandschutz

Die Brandschutzbelange sind durch den Abstand der geplanten Gebäude im WA2 von 5 m ausreichend berücksichtigt. Bei einem Abstand der Gebäude im WA2 zum benachbarten Grundstück von mindestens 5 m geht das Gesetz davon aus, dass ein Brandüberschlag in der Regel nicht eintritt, vgl. § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauO NRW. Städtebauliche Belange, die für die gewählten Festsetzungen sprechen, sind die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation, die Förderung der Nachverdichtung sowie eine bessere Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Verschattung

In Bezug auf die Verschattung, wurde eine Verschattungsstudie (Kapitel 4.2.2) erstellt, um eine Abschätzung der Verschattung durch die MI und das WA2 zu prüfen. Das Ergebnis zeigt, dass die Besonnung der Gebäude im WA2 und der MI deutlich über den nach DIN 5034 geforderten mindestens 4 Stunden Besonnung pro Tag liegt. Ebenso wird anhand der Verschattungsstudien nachgewiesen, dass die vorhandene PV-Anlage auf dem gewerblich genutzten Gebäude im Süden des Mischgebiets nicht verschattet wird.

Einsehbarkeit

Hinsichtlich der Einsichtnahme wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass die Bebauung im WA2 nur ein Vollgeschoss bzw. max. 2 m höher als die Bebauung im MI1 errichtet werden darf. Damit sind für das WA2 keine negativen Einschränkungen hinsichtlich der Einsichtnahme zu erwarten, da die maximale Gebäudehöhe im WA2 nur geringfügig über der in den MI liegt. Die Begrenzung der Vollgeschosse verhindert eine übermäßige Erhöhung der Blickhöhe und der Einsichtverhältnisse. Darüber hinaus verhindern fehlende Fenster im westlichen Bereich des bestehenden Wohnhauses direkte Einblicke in angrenzende Bereiche. Eine weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich wäre nicht sachgerecht.

Belichtung und Belüftung

Durch die Festsetzungen der Vollgeschosse, maximaler Gebäudehöhen und Abstandsflächen durch Baugrenzen kann die Belichtung und Besonnung der Grundstücke zwischen den MI und dem WA2 gewährleistet und eine erdrückende Wirkung ausgeschlossen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Die Verschattungsstudie (Kapitel 4.2.2) belegt ebenfalls, dass eine Besonnung von mindestens 4 Stunden pro Tag gewährleistet ist.

4.4.4. Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet schließt im Norden mit vier Ein- und Ausfahrten an den Schiricksweg an. Die Sichtdreiecke an den beiden Ausfahrten der Gebietsstraßen auf den Schiricksweg wurden mitbetrachtet.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Ringstraße vom Schiricksweg aus. Da diese als niveaugleiche Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Am Schiricksweg sowie der geplanten Planstraße werden Ein- und Ausfahrten für die geplante Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

4.4.5. Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V. m. §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten

Zur Ermittlung einer möglichen Größenordnung des Stellplatzbedarfes wurde eine Stellplatzberechnung in Kapitel 4.2.1 erstellt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (St, Ga und TGa) zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig. Der Abstand zwischen der Zufahrtsöffnung einer Garage und der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung der Garage dient, muss mindestens 6 Meter betragen, gemessen von der Garagentoröffnung bis zur äußeren Begrenzung der Straßenverkehrsfläche. In den WA4, WA5 und WA8 ist je 1 nicht überdachter Stellplatz pro Wohneinheit innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen zulässig.

Zusätzlich werden sechs öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um 25 öffentliche Parkplätze, davon zwei mit E-Ladesäulen, für Besucher des Gebiets sicherzustellen. Im Westen des Gebiets sind 17 private Stellplätze für Nachbarn des westlich angrenzenden Wohnhauses der Martin-Luther-Straße 4a bereitgestellt.

Die Bereitstellung der 17 privaten Stellplätze wird in einem privat-rechtlichen Vertrag vereinbart.

Nebenanlagen

Im WA1 sind drei Müllsammelstellen für die anliegenden Wohngebäude geplant. Diese werden als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“ festgesetzt. Müllsammelstellen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten, mit 'Mü' bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradboxen“ in den rückwärtigen Bereichen der Baugebiete festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können Fahrradboxen errichtet werden, um Fahrräder witterungsgeschützt und sicher einzuschließen. Fahrradboxen im WA1 und WA2 sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen, 'FaB' zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Energieversorgung der Gebiete sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Windenergieanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4.4.6. Flächen für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Süden des Plangebiets wird eine ca. 33 m² große Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Trafostation / Elektrizität“ festgesetzt, da dort eine Transformatorenstation zur Versorgung des Plangebiets errichtet werden soll.

4.4.7. Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebiets, anschließend an die Viersener Straße, wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Dachbegrünung von Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen

Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (< 10°) von Gebäuden sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und erforderlicher technischer Aufbauten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der Tiefgaragen

Im WA1 ist auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei der Errichtung von offenen Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste II zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken entlang der geplanten Erschließungsstraße insgesamt 14 Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen, um ein begrüntes Straßenbild zu schaffen und die Eingangsbereiche in das Plangebiet hervorzuheben. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste II -Bäume- zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend sollen die drei Bestandsbäume im Norden am Schiricksweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft erhalten werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind als teilversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporige Beläge) auszuführen. Alle öffentlichen Parkplatzflächen sind als Vollpflasterflächen (z.B. Verbundstein ohne Fase) herzustellen.

4.4.8. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zum Schutz vor Starkregenereignissen muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) aller Gebäude im Plangebiet mindestens 0,2 m über der festgesetzten Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird dabei in der Straßenmitte vor der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade gemessen. Etwaige Abweichungen der Höhenlage der Straße um bis zu 0,1 m sind gemäß textlicher Festsetzung 2.3 entsprechend zu berücksichtigen. Beim Schiricksweg und in den Mischgebieten werden die tatsächlichen Höhen der bestehenden Straße herangezogen.

Bei der Gestaltung der Tiefgaragenein- und ausfahrten ist der Rampen-Hochpunkt mindestens 15 cm über dem festgelegten Straßenniveau auszubilden, gemessen in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Ein- und Ausfahrt. Dazu wird auf der Straßenverkehrsfläche die zwingende Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in m ü. NHN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 0,1 m von der festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche abweichen.

4.4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im WA1 und WA8 wird von Nord nach Süd verlaufend, eine 3 m breite Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Des Weiteren wird das Geh-, und Fahrradfahrrecht im WA8 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Anlieger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Mit dieser Verbindung kann das südliche Gebiet und die öffentliche Grünfläche schnell erschlossen werden.

4.4.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens sowie der schalltechnischen Auswirkungen bestehender Nutzungen auf die geplante Wohnbebauung

wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen wurden¹⁷.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	$L_a - 30$
Büroräume und ähnliche Räume	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Darstellung der Nebenkarte 1 auf der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Fensterunabhängige Belüftung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 45 dB(A) bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur ein Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird. Die betroffenen Fassaden sind der

¹⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für den Schiricksweg 2-8 in Viersen-Dülken, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 2025

Darstellung der Nebenkarte 2 auf der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Es sind alle Fassaden im Plangebiet betroffen.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Außenwohnbereiche

Da an allen Fassaden der Baugrenzen der geplanten Bebauung im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von weniger als 60 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, können dort Außenwohnbereiche ohne weitere Maßnahmen realisiert werden. An den Fassaden der Baugrenzen im geplanten Mischgebiet liegen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms unterhalb von 62 dB(A) tags.

4.4.11. Bedingte Festsetzung

(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Beprobung und Behandlung vorhandener Altlasten wird folgende bedingte Festsetzung getroffen:

- Bevor im Flurstück 523 die geplanten Arbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes 237 begonnen werden dürfen, ist das Bestandsgebäude nach dem in den Gutachten vom 27.05.2021 dokumentierten Schadstoffkataster¹⁸ zurückzubauen und gemäß dem in dem Gutachten¹⁹ vom 19.01.2017 dargestellten Handlungskonzept mittels Bodenaustausch zu sanieren und abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Hierfür ist die neu entstandene Oberfläche nach Abbruch und Bodensanierung mittels Sohlbeprobungen zu untersuchen.
- Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Abschluss der Sanierung und vor Neubebauung des Altstandorts zur Prüfung vorzulegen.

4.5. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.5.1. Dachgestaltung, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3, WA6 und WA7 sind gemäß dem städtebaulichen Konzept (Kapitel 4.2) ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Flachdachbegrünung hat die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Sie verbessert das Mikroklima, indem sie zur Temperaturregulierung und Luftreinigung beiträgt. Zudem steigt die ökologische Vielfalt und es werden zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind aus dem Kapitel 4.4.7 (Natur und Landschaft) zu entnehmen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5, WA8 bis WA10 sind gemäß dem städtebaulichen Konzept (Kapitel 4.2) ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 35° zulässig.

¹⁸ Schadstoffkataster für die Werkshallen der ehemaligen Zwirnerei Rhenania AG, Schiricksweg 2 in Viersen-Dülken, Steinberg – Beratende Geologin BDG, Grefrath, 2021

¹⁹ Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen-Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung 2016, GEOBIT, Aachen, 2017

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (vertikal gemessen) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Sie sind mindestens 0,3 m über dem Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand zugelassen. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern dürfen ausnahmsweise die Gauben entlang der gemeinsamen Giebelseite ohne Abstand zueinander errichtet werden.

4.5.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von standortgerechten Hecken gemäß Pflanzliste I (Pflanzabstand 2-3 Pflanzen/lfd. Meter) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ergänzend sind blickdurchlässige Stabgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, sofern sie durch eine standortgerechte Hecke integriert oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wein, Knöterich) flächig begrünt werden.

Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen sind gemäß § 89 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB zwischen der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche, die dem Baugrundstück bzw. Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) tatsächlich zur Erschließung dient und der Gebäudefront keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen sind Anpflanzungen von standortgerechten Hecken gemäß Absatz 1 der gestalterischen Festsetzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m.

Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen sind flächenhafte Hackschnitzel- / Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Flächen im WA1 und WA2, die weder überbaut sind noch als notwendige Zuwegungen, Stellplätze oder deren Zufahrten dienen, sind zu bepflanzen und unversiegelt anzulegen. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (z. B. notwendige Zuwegungen, Stellplätze oder deren Zufahrten) benötigt werden, sind begrünt anzulegen und zu unterhalten. In den WA2 bis WA10 sind wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen unzulässig.

4.6. Gehölzlisten

Pflanzliste I – Schnitthecke –

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzqualität Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 80-100

Pflanzliste II – Bäume –

(Gemäß der "Straßenbaumliste GALK" und der „Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf“.)

Birne (*Pyrus communis*)
Kegel-Feldahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*)
Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea 'Robin Hill'*)
Manna-Esche (*Fraxinus ornus*)

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4-mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung,
Stammumfang 20-25 cm

Für den Fall, dass die klimatischen Verhältnisse geänderte Ansprüche an Baum und Standort erfordern, sind in Abstimmung mit der Stadt Viersen Ausnahmen von der Pflanzliste möglich.

5. Umweltbelange

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die Größe des Plangebietes mit einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 20.000 m² überbarbarer Fläche, bilden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren im Sinne des § 13a BauGB, womit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt. Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren alle relevanten Umweltbelange in das Planverfahren einzubeziehen. Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

5.1. Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Erholung, Aufenthaltsqualität

Der Standort wurde gewerblich genutzt, war größtenteils versiegelt und hatte keine Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion. Mit Umsetzung der Planung wird das Gewerbegebäude mit Nebenanlagen zurückgebaut und eine offene 2-3 geschossige Wohnbebauung mit privaten Garten- und Grünflächen gestaltet. Durch die Nutzungsänderung werden Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität für die Anwohner geschaffen.

Weitere Erholungsqualitäten bietet die öffentliche Grünfläche im Süden des Gebiets. Die als Parkanlage gestaltete Grünfläche kann durch die Nord-Süd-Wegeverbindung von der Viersener Straße aus ebenfalls für umliegende Anwohner Erholung bieten.

Der östlich angrenzende Gewerbeteil bleibt unverändert und wird aufgrund der vorhandenen Einfriedungen öffentlich nicht zugänglich sein. Somit ist eine geringfügige Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch die geplante Grünfläche im Süden zu erwarten.

Schall

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens sowie der schalltechnischen Einwirkungen bestehender Nutzungen auf die geplanten Wohngebäude wurde ein Schallgutachten²⁰ erstellt.

Verkehr

Im Ergebnis werden die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Süden des Plangebiets im Nahbereich der Viersener Straße sowie im Nordosten im Nahbereich der Mevissenstraße erreicht. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Neubebauung werden an den Fassaden des nördlichsten Gebäudes im Osten des Plangebiets ermittelt. Dort wirkt sich der Lärm des Schienenverkehrs am stärksten aus. Die Beurteilungspegel liegen dort bei bis zu 59 dB(A) im Tageszeitraum und 59 dB(A) im Nachtzeitraum. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird hier also deutlich um bis zu 4 dB im Tages- und 14 dB im Nachtzeitraum überschritten.

An den östlichen Fassaden der im Osten des Plangebiets liegenden Gebäude und den nördlichen Fassaden der direkt am Schiricksweg geplanten Gebäude sind die Beurteilungspegel höher als an den zum Inneren des Plangebiets gewandten Fassaden. Die niedrigsten Beurteilungspegel liegen an den Fassaden vor, die weder zu den bestehenden Straßen und Schienen noch zur geplanten Erschließungsstraße orientiert sind.

Im als Mischgebiet festgesetzten Bereich ergeben sich an den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tageszeitraum und von 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit um bis zu 1 dB tags und um bis zu 12 dB nachts überschritten. Hier wird die

²⁰ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für den Schiricksweg 2-8 in Viersen-Dülken, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 2025

verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 60 dB(A) nachts um bis zu 2 dB überschritten. An den übrigen im Plangebiet liegenden Immissionsorten an den Baugrenzen im geplanten Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten und nachts um maximal 8 dB überschritten. Zu den Überschreitungen wird eine Festsetzung zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzung 8.1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass sich planbedingt eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen ergibt. Die größten Pegelerhöhungen treten an den Gebäuden entlang der Straßen mit einem geringeren Verkehrsaufkommen auf. Am Schiricksweg, der Viersener Straße und an der Martin-Luther-Straße liegen Pegeldifferenzen zwischen Prognose-Ohne- und Prognose-Mit-Fall bei bis zu 1,1 dB im Tages- und bis zu 2,0 dB im Nachtzeitraum. Hier kommt es insbesondere nachts in Teilbereichen zu Überschreitungen des hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV. An den stärker befahrenen Straßen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlicher, teilweise um bis zu 22,4 dB, überschritten. An den Straßen mit Bereichen, die Pegel aufweisen, die über der Grenze der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Werte von 70 dB tags und 60 dB nachts überschreiten, ergeben sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen rechnerisch Pegelerhöhungen unterhalb von 0,1 dB (vgl. Immissionsorte 30, 34, 35, 30 und 41 in Anlage 6 des Gutachtens). An den Immissionsorten 36 und 42 liegen bei Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung nachts rechnerisch Pegelerhöhungen von lediglich bis zu 0,1 dB vor. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Dies muss in Anbetracht der vorliegenden Überschreitung des kritischen Schwellenwerts von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in Verbindung mit der sich ergebenden Pegelerhöhungen im Umfeld jedoch gründlich abgewogen werden. Die Pegelerhöhungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegen größtenteils unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs (1–2 dB) und sind daher subjektiv nicht spürbar. Zudem fallen die rechnerischen Erhöhungen in bereits hochbelasteten Bereichen mit Überschreitungen der Gesundheitsgefährdungsschwelle mit maximal 0,1 dB sehr gering aus. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsverhältnisse und der Rechtsprechung kann die planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms als hinnehmbar betrachtet werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes sollen zwei öffentliche Zufahrten zum Plangebiet errichtet werden. Diese Baumaßnahme ist als Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV zu werten. Das Gutachten zeigt, dass ausgehend vom Straßenneubau die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Demnach ergeben sich aus dem Neubau dem Grunde nach keine Ansprüche auf Schallschutz.

Bei der Untersuchung der Tiefgarage(n) und Stellplätze im Plangebiet stellte sich heraus, dass im Umfeld des Plangebiets die hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der bestehenden Bebauung im Umfeld eingehalten werden. An der geplanten Bebauung werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete tagsüber eingehalten und nachts innerhalb der lautesten Stunde um bis zu 9 dB überschritten. Da es sich um eine rein der Wohnnutzung zuzuordnende Tiefgarage handelt, kann an der dazu gehörenden Bebauung prinzipiell auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Dies bedeutet, dass ausreichend schalldämmende Bauteile verwendet werden, die ggf. durch eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung ergänzt werden. Alternativ oder zusätzlich können die Grundrisse so

optimiert werden, dass nichtschutzbedürftige Räume (wie Bäder oder Küchen) zu Tiefgaragenrampen hin orientiert werden. Aufenthaltsräume könnten zudem so ausgerichtet werden, dass mindestens ein Fenster zu einer lärmarmen Fassade hinausgeht und über dieses gelüftet werden kann. Schlafräume sollten hier insbesondere in den stark belasteten Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts vermieden werden. Die berechneten Geräuschimmissionen aus der Nutzung der geplanten Tiefgarage und Stellplätze werden in der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und in der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt.

Gewerbe

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Bestand eine Vielzahl verschiedener gewerblicher Nutzungen. Die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen waren daher zu ermitteln und gemäß TA Lärm zu beurteilen. Dies erfolgte auf Grundlage von Nutzungsansätzen und Emissionsansätzen aus Literaturdaten sowie Restriktionen durch schutzwürdige Nutzungen im Bestand und Geräuschmessungen/-Prognosen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Baugrenzen im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und von bis zu 40 dB(A) nachts sowohl für das betrachtete Szenario an Werktagen als auch an Sonnentagen zu erwarten sind (vgl. Anlagen 13 und 15²¹). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) im Tageszeitraum und von 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit an den Baugrenzen eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls an allen betrachteten Immissionsorten an den Baugrenzen eingehalten.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich am Schiricksweg eine schutzwürdige Wohnnutzung sowie die zukünftig als Mischgebiet festgesetzten gewerblichen Nutzungen im Bestand. An den Immissionsorten G88 bis G90 im Nahbereich des Schiricksweg ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und von bis zu 44 dB(A) nachts im Szenario werktags sowie Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und von bis zu 44 dB(A) nachts im Szenario sonntags. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Mischgebieten werden somit eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird hier ebenfalls eingehalten.

Maßgebliche Außenlärmpegel und passive Schallschutzmaßnahmen

Die maßgeblichen Außenlärmpegel²² nach DIN 4109 im Plangebiet liegen zwischen 63 dB(A) und 67 dB(A), wobei die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel im Nordosten des Plangebiets und im Nahbereich des Schiricksweg auftreten. Daraus ergeben sich bei einer Wohnnutzung geforderte, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ zwischen 33 dB und 37 dB. An den Baugrenzen im geplanten Mischgebiet im Bestand im östlichen Bereich des Plangebiets liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 64 dB(A) und 70 dB(A). Daraus ergeben sich bei einer Wohnnutzung geforderte, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ zwischen 34 dB und 40 dB und bei einem Aufenthaltsraum oder einer Büronutzung zwischen 30 dB und 35 dB.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung,

²¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für den Schiricksweg 2-8 in Viersen-Dülken, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 2025

²² Der maßgebliche Außenlärmpegel ist ein rechnerisch ermittelter Wert, der die zu erwartenden Außenlärmbelastungen unter Berücksichtigung von Zuschlägen und spezifischen Lärmquellen vorgibt und als Grundlage für die Planung von Schallschutzmaßnahmen dient.

d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet. Da für Schlafräume nachts keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen kann, ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Dies betrifft aufgrund der Hohen Verkehrslärmbelastung im Plangebiet fast alle Fassaden. Dazu werden im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Festsetzung 8.2) getroffen, dass bei Gebäudefassaden mit einem Verkehrslärmpegel über 45 dB(A) in Schlafräumen mit nur einem Fenster zu dieser Fassade schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sichergestellt werden müssen, ohne das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils zu beeinträchtigen. Da an allen Fassaden der geplanten Bebauung im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von weniger als 60 dB(A) und im geplanten Mischgebiet von weniger als 62 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, können dort Außenwohnbereiche ohne weitere Maßnahmen realisiert werden.

Betriebe nach Abstandserlass

Ca. 200 m nördlich des Plangebiets besteht eine Gießerei (Schmelzanlage) für Nichteisenmetalle nach 4.1 der 4. BImSchV, verbunden mit einer Metallbearbeitung (Drehen, Schleifen, Sägen). Die Betriebe sind laut der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 53) der Nr. 93 (Abstandsklasse V - 300 m) und der Nr. 205 (Abstandsklasse VII - 100 m) des „Abstandserlasses NRW“ zu zuordnen. Mit 260 m zur Gießerei wird der Abstand von 300 m unterschritten. Für den metallbearbeitenden Bereich des Betriebes wird der Abstand mit 130 m nur knapp eingehalten. Der Zwischenbereich zwischen dem Vorhaben und dem Betrieb ist bereits bebaut, so dass durch die entstehende Abschirmung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das erstellte Schallgutachten, in dem insbesondere die Gießerei betrachtet wird, dient darüber hinaus der Einzelfallprüfung gemäß 2.2.3 des Abstandserlasses und zeigt auf, dass sich die Schallimmissionen der Gießerei nicht negativ auf das Plangebiet auswirken.

Im Ergebnis sind somit erhebliche Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, die jedoch durch die o.g. Festsetzungen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet weitgehend minimiert werden.

5.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Im gesamten Plangebiet stehen derzeit gewerblich genutzte Gebäude und Hallen sowie im Nordosten ein freistehendes Wohnhaus. Die Hallen sind intakt und weisen keine nennenswerten Quartiere für Fledermäuse und Vögel auf. Die Gewerbeflächen sind bis auf kleine Brachflächen oder Grünflächen fast vollständig versiegelt. Es befinden sich drei schützenswerte Bäume im Plangebiet, nahe des Schirickswegs, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten bleiben. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen vorhanden.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, eine ergänzende Artenschutzvorprüfung (ASP I) und eine weiterführende Untersuchung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung (ASP II) erarbeitet und im Kapitel 3.6 Artenschutz erläutert.

Für vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr sowie Zweifarbfledermaus) sind Unterschlupfmöglichkeiten in den Baulichkeiten verfügbar. Bei den Vögeln sind ausschließlich die Gebäudebrüter Uhu, Steinkauz, Rauchschwalbe, Wanderfalke, Turmfalke, Star sowie Schleiereule betroffen. Weiterführende Untersuchungen wurden für die genannten Arten durchgeführt. Dabei wurden insbesondere Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Rauchschwalbe als betroffene Arten identifiziert, zu deren Schutz

Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster, ökologische Baubegleitung) empfohlen werden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Rückbau der Bestandsgebäude im Zeitraum April bis Juli (Wochenstubenzeit) nicht zulässig ist. Außerhalb dieses Zeitraums ist beim Abriss eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die mögliche Quartiere auf das Vorkommen von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen untersucht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der geringen Qualität des Bestandes und Versiegelung, als eher gering einzustufen.

5.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt und wird teilweise gewerblich zwischengenutzt. Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche teilweise entsiegelt und in eine Wohnnutzung umgewandelt. Damit wird ein innerstädtisches Wohnbaupotenzial genutzt und der Flächenverbrauch reduziert. Durch die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen werden verbesserte Bedingungen für die Biodiversität geschaffen.

Das Schutzgut Fläche wird durch die Planung aufgewertet.

5.4. Schutzgut Boden

Für den Abbruch der Gebäude bis zur Unterkante Bodenplatte wurde im Jahr 2014 in Abstimmungen mit dem Kreis Viersen ein Rückbau- und Entsorgungskonzept verlangt. Um die Schadstoffbelastungen dieser Bestandsgebäude zu prüfen, wurde im Juni 2021 ergänzend ein Gutachten²³ erstellt. Die im Plangebiet zu erwartenden Schadstoffbelastungen werden im Kapitel 3.12 betrachtet und erläutert. Dieses hat ergeben, dass in Teilen des bestehenden Gebäudes Asbest, PCB, PAK, KMF und HBCD vorhanden sind. Diese Stoffe sind bei einem Abriss der Gebäude einzeln fachgerecht auszubauen und zu entsorgen.

Eine Wiederverwendung von belasteten Böden ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Unterhalb von 0,6 m kann Material ohne Einschränkungen eingebaut werden, welches die Zuordnungswerte Z0 der LAGA Boden²⁴ einhält. Bis zu einem Niveau von ca. 1,0 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes kann Boden eingebaut werden, welcher die Zuordnungswerte Z1.1 einhält. Unter versiegelten Flächen kann dieser Wert bis zu dem Zuordnungswert Z2 ausgeschöpft werden. Der Einbau von Bodenmaterial Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Viersen. Für den im Untergrund verbleibenden Boden muss nachgewiesen werden, dass dieser keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

Auf Basis der Gutachten ist der Altstandort V 130 in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, gemäß dem in den Gutachten vom 27.05.2021 dokumentierten Schadstoffkataster zurückzubauen und gemäß dem in dem Gutachten vom 19.01.2017 dargestellten Handlungskonzept zur Umnutzung für eine Wohnbebauung mittels Bodenaustausch zu sanieren und abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Hierfür ist die neu entstandene Oberfläche nach Abbruch und Bodensanierung mittels Sohlbeprobungen zu untersuchen. Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Abschluss der Sanierung und vor Neubebauung des Altstandorts zur Prüfung vorzulegen. In den Bereichen zukünftiger Wohngärten ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Prüfwerte für Kinderspielflächen) und Boden-Pflanze

²³ Schadstoffkataster für die Werkshallen der ehemaligen Zwirnerei Rhenania AG, Schiricksweg 2 in Viersen-Dülken, Steinberg - Beratende Geologin BDG, Grefrath, 2021

²⁴ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Bodenaushub (LAGA Boden)

gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Hierfür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 BBodSchV in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen herzustellen. Neu aufzubringende Böden dürfen die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten. Im Bereich von etwaigen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind vorhandene Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen vollständig bis auf den gewachsenen Boden zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen. Eine ortsnahe Versickerung ist demnach technisch betrachtet nur nach Bodenaustausch für Rigolen- oder Muldenversickerung in über 2 Meter Tiefe möglich, aber unwirtschaftlich. Das Flurstück wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, textlich und zeichnerisch gekennzeichnet.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der derzeitigen Nutzung der Grundstücke (Gemarkung Viersen - Dülken, Flur 5, Flurstücke 490 und 491) und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund des Altstandorts sind vor sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als Untere Bodenschutzbehörde erfolgen. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Dementsprechend werden die Ausführungen zu den Altlasten auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert. Entsprechende Hinweise und eine bedingte Festsetzung zu den Sanierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

5.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Rund 150 m östlich beginnt die Wasserschutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Aachener Weg“.

Starkregen

Die im Plangebiet zu erwartenden Folgen durch Starkregenereignisse werden im Kapitel 3.11 betrachtet und erläutert.

Um Schäden an Gebäuden zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Öffnungen in Gebäuden oder außenliegenden Gebäudeteilen (wie z.B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen) mindestens 20 cm über dem angrenzenden Gelände anzulegen sind. Bei der Gestaltung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist eine Schwelle von mindestens 15 cm über dem festgelegten Straßenniveau auszubilden. Zusätzlich ist bei der topografischen Gestaltung des Plangebiets Vorsorge zu treffen, dass das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht von der Mischwasserkanalisation abgeleitet werden kann, auf dem Plangebiet verbleibt und keine Schäden an umliegenden Grundstücken verursacht und anschließend abgeleitet werden kann.

Aufgrund dieser Gesamtsituation und den örtlichen Gegebenheiten / Verhältnissen und der möglichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Betroffenheit der Nutzung innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen entstehen, wenn das

Entwässerungskonzept die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarten berücksichtigt. Vor der Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Weitere Risiken sind nicht bekannt.

Niederschlagswasser

Bei der Untersuchung der Versickerungseigenschaften des Bodens wurde an allen Probeentnahmestellen ein durchgängig verbreiteter Deckenschichtverband aus Lösslehm erbohrt. Darunter liegen Terrassenschotter des Grundwasserleiters, die von stark kiesigen Sanden geprägt sind. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass auf dem Grundstück dezentrale Versickerungsanlagen zur Behandlung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich sind, indem eine Einleitung der Sickerwässer in den nichtbindigen Terrassenschotter stattfindet. Eine ortsnahe Versickerung ist demnach technisch betrachtet, aufgrund der vorhandenen Altlasten, nur nach Bodenaustausch für Rigolen- oder Muldenversickerung in über 2 Meter Tiefe möglich, aber unwirtschaftlich. Aufgrund des mit Umnutzung verbundenen verringerten Versiegelungsgrads ist eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet nicht zwingend erforderlich, wird jedoch empfohlen. Der vorläufige Überflutungsnachweis für das 100-jährige Starkregenereignis im Allgemeinen Wohngebiet und dessen Ergebnis wurde im Kapitel 4.3 erläutert.

Die festgesetzten Dachbegrünungen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung des Straßenraums verringert die Menge des einzuleitenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation und ist positiv zu bewerten. Der Fußweg im Südosten des Plangebiets wird über dessen Ränder in die Grünfläche entwässert, wo das Regenwasser auf der Grünfläche versickern kann. Auf dem südlichen Flurstück 532 sind keine Altlasten bekannt. Folglich liegen ca. 50 % der Grünfläche in den gekennzeichneten Altlastenflächen (Flurstück 523).

5.6. Schutzgut Klima und Luft

Die Beschreibung des Klimas, des Klimawandels und -anpassung werden in den Kapiteln 3.7 und 3.12 betrachtet und erläutert.

Für die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes ist geplant, die Neubauten mit Luftwärmepumpen auszustatten, so dass keine fossilen Energieträger eingesetzt werden müssen.

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten.

Durch die Verkehrsbelastung auf der Viersener Straße ist eine Belastung von Luftschadstoffen und Feinstaub zu erwarten. Genaue Messwerte liegen für das Plangebiet oder die nähere Umgebung nicht vor. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist durch die Planung und das erwartete Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme des ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. von Juni 2015²⁵ zur Feinstaubemission des im Osten liegenden Steinmetzbetriebs hat keine relevante Feinstaubemission durch den Betrieb feststellen können. Im Betrieb selbst sind keine Absaugeinrichtungen vorhanden, der Staub aus dem Gebäude in die Atmosphäre ableitet. Entstehende Stäube werden am Entstehungsort mittels mobiler Absauge- und Entstaubungsanlage erfasst und abgeschieden, somit sind keine direkten Emissionsquellen vorhanden.

²⁵ Stellungnahme zu den erwartenden Staubemissionen aus einem natur- und kunstverarbeitenden Betrieb in 41751 Viersen, Schiricksweg 12, ANECO, Mönchengladbach, 2015

Somit sind für das Schutzgut Klima eher positive Entwicklungen zu erwarten, da durch die Entsiegelung sowie die klimaorientierten Festsetzungen eine Verbesserung zu erwarten ist. Das Schutzgut Luft bleibt weitgehend unberührt.

5.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet weist keine Qualitäten für das Landschaftsbild auf. Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Die gewerblich genutzten Hallen im westlichen Bereich werden abgerissen und durch ein neues Wohnquartier mit Erschließungsstraße ersetzt. Der östliche Teil bleibt im Bestand erhalten.

5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Plangebietsfläche liegen nach aktuellen Erkenntnissen keine Baudenkmäler, schützenswerten Bauwerke oder Bodendenkmäler vor. Bei Bauarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Für den Umgang in einem solchen Fall wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass die Stadt Viersen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren sind und für mindestens eine Woche nach Anzeige die Stelle unverändert zu belassen ist.

6. Flächenbilanz Bebauungsplan

Fläche	m ²	%
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.214	11
Öffentliche Grünfläche	1.857	7
Fläche für Versorgungsanlagen	33	< 1
Allgemeines Wohngebiet	16.720	60
- überbaubare Fläche	6.264	38
- Müllsammelplätze	33	< 1
- Tiefgarage	1.271	8
- Stellplätze	1.258	8
- Garagen	214	1
- Fahrradboxen	500	3
Mischgebiet (Bestand)	6.074	22
- überbaubare Fläche	3.483	13
Gesamt:	27.898	100

7. Kennzeichnungen

Altlasten

Der Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (Flurstück 523) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, textlich und zeichnerisch gekennzeichnet. (hier: Altstandort V 130 (270_130))

8. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Viersen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Seismologie/Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149:2005 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebiets folgende Altstandorte befinden:

- V 130 (270_130): ehemalige Zwirnerei und Nähfadenfabrik - Flurstück: 523
- V 68 (270_068): ehemalige Firma zur Herstellung von Kunststoffprodukten - Flurstück: 491
- FE_AS_270_0403: ehemaliges Betonsteinwerk - Flurstücke: 490, 491

Der Altstandort V 130 ist in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, gemäß dem vom 27.05.2021 dokumentierten Schadstoffkataster zurückzubauen und gemäß dem in dem Gutachten vom 19.01.2017 dargestellten Handlungskonzept mittels Bodenaustausch zu sanieren und abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutz-rechtlich zu beurteilen. Hierfür ist die neu entstandene Oberfläche nach Abbruch und Bodensanierung mittels Sohlbeprobungen zu untersuchen. Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Abschluss der Sanierung und vor Neubebauung des Altstandorts zur Prüfung vorzulegen.

In den Bereichen zukünftiger Wohngärten ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Prüfwerte für Kinderspielflächen) und Boden-Pflanze gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt ist. Hierfür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 BBodSchV in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen herzustellen. Neu aufzubringende Böden dürfen die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

Im Bereich von etwaigen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind vorhandene Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen vollständig bis auf den gewachsenen Boden zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

Die Altstandorte V 68 / FE_AS_270_0403 sind vor sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen.

Artenschutz

Der Rückbau der Bestandsgebäude ist im Zeitraum April bis Juli (Wochenstubezeit) nicht zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist beim Abriss eine ökologische Baubegleitung und in diesem Rahmen eine erneute Untersuchung auf Quartiere der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus erforderlich. Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Kampfmittel

Das Gelände wurde bereits im Jahr 2015 einer Luftbildauswertung (KBD 22.5-3-5166032-2/15) unterzogen. Demnach wurden im Kernbereich der Fläche keine Verdachtsmomente festgestellt. Im Grenzbereich der Flurstücke 508 und 523 gibt es einen mittlerweile entdeckten Laufgraben. Sollten Bauarbeiten in diesem Bereich erfolgen, muss der Graben untersucht werden. Eine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gegeben werden. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden zur Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird aufgrund der teils unmittelbaren Nachbarschaft aus Wohnen, Gewerbe, angrenzender Straßen und der Bahnlinie im Nordosten mit entsprechenden Immissionen belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden insbesondere durch Verkehrslärm teilweise überschritten. Aufgrund der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebiets hingewiesen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechende passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,6 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Vor dem Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen. Die öffentliche Grünfläche soll zugleich eine Retentionsfunktion für 35 m³ Regenwasser im Fall von Starkregenereignissen übernehmen.

Grundwassermessstelle

Im Plangebiet liegt im Bereich der Erschließungsstraße eine inaktive Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf. Bei der Messstelle handelt es sich um einen Schachtbrunnen. Vor Baubeginn ist daher sicherzustellen, dass die Grundwassermessstelle zurückgebaut oder verfüllt ist, um die Tragfähigkeit des Baugrundes zu gewährleisten.

Mineralische Ersatzbaustoffe

Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist dem Kreis Viersen 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden.

Innerhalb von 2 Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Kreis Viersen, die Abschlussanzeige (Zusammenfassung Lieferscheine, tatsächlich eingebaute Mengen und Materialklassen nach Muster Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung) vorzulegen. Die grundsätzlichen Anforderungen des § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

DIN-Normen sowie andere Normen und Richtlinien

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

9. Viersener Sortimentsliste

„Viersener Sortimentsliste“ – Zuordnung der Sortimente nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließende Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren, Backwaren, Fleischwaren, Tabakwaren und Getränke)	WZ 47.2 WZ 47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)	WZ 47.75 WZ 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln; Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	WZ 47.73	Apotheken
Schnittblumen	WZ 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nur Schnittblumen)
Zeitungen / Zeitschriften	WZ 47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Bekleidung / Wäsche	WZ 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (außer Sportbekleidung)
Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)	WZ 47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (außer Sportschuhe)
Glas / Porzellan / Keramik	WZ 47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

Haushaltswaren	WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (außer Lampen und Leuchten und Sicherheitssysteme)
Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)	WZ 47.51 WZ 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä. sowie Haus- und Tischwäsche und Bettwaren) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Vorhänge und Gardinen)
Bücher	WZ 47.61	Einzelhandel mit Büchern
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren	WZ 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Bastelartikel / Künstlerbedarf	WZ 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (daraus nur Bastelartikel und Künstlerbedarf)
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	WZ 47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
optische und akustische Geräte	WZ 47.78.1 WZ 47.78.2 WZ 47.74	Augenoptiker Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus nur optische Erzeugnisse) Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	WZ 47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	WZ 47.64.2 WZ 47.71 WZ 47.72.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) Einzelhandel mit Bekleidung (daraus nur Sportbekleidung) Einzelhandel mit Schuhen (daraus nur Sportschuhe)
Uhren, Schmuck	WZ 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	WZ 47.4 WZ 47.63 WZ 47.78.2	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus nur Foto-, Kino- und Projektionsgeräte)
Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte, wie	WZ 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur Elektrokleingeräte)

Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)		
Antiquitäten (Kleinmöbel), Kunstgegenstände	WZ 47.79.1 WZ 47.78.3	Einzelhandel mit Antiquitäten (daraus nur Kleinmöbel) und antiken Teppichen Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (außer Sammelbriefmarken und -münzen)
Musikalien	WZ 47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Briefmarken, Münzen	WZ 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus nur Sammelbriefmarken und -münzen)
Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren	WZ 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Fahrräder und Zubehör	WZ 47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Lampen / Leuchten	WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur Lampen und Leuchten)
KFZ-/ Motorradzubehör	WZ 45.32 WZ 45.4	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus nur Kraftradteile und -zubehör)
Kinderwagen / Kindersitze	WZ 45.32 WZ 47.78.9	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (daraus nur Kindersitze) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus nur Kinderwagen)
Zooartikel (inkl. lebende Tiere)	WZ 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur Zooartikel und lebende Tiere)
Tiernahrung	WZ 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur Futtermittel für Haustiere)
Campingartikel	WZ 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus nur Campingartikel)

Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)	WZ 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur Elektrogroßgeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen	WZ 47.51 WZ 47.59.1	Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Matratzen) Einzelhandel mit Wohnmöbeln (auch Büro- und Küchenmöbel)
Antiquitäten (Großmöbel), Kunstgegenstände	WZ 47.79.1 WZ 47.78.3	Einzelhandel mit Antiquitäten (nur Großmöbel) und antiken Teppichen Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (außer Sammelbriefmarken und -münzen)
Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche)), Werkzeuge, Sanitärartikel)	WZ 47.52 WZ 47.53 WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (außer Vorhänge und Gardinen und handgefertigte Teppiche) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus nur Sicherheitssysteme)
Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)	WZ 47.76.1 WZ 47.78.9	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (außer Schnittblumen) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)

Quelle: CIMA Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020); 2022, S. 245

10. Kosten/Finanzwirksamkeit

Die Realisierung der Planung führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die anzulegenden Grünflächen. Die Herstellung erfolgt durch den Vorhabenträger als Erschließungsträger. Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) verbleiben nach der Umsetzung bei der Stadt Viersen.

11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt, bzw. soweit erforderlich fortgeschrieben oder aktualisiert:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken, Runge IVP, Düsseldorf, 2022
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Planung vom 15.01.2025, Runge IVP, Düsseldorf, 2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für den Schiricksweg 2-8 in Viersen - Dülken, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 2025
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Gewerbepark Schiricksweg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 in Viersen-Dülken, Iana plan, Nettetal, 2014
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben P 8210382 - Viersen Schiricksweg, Ludescher, Bochum, 2022

- Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum Bauvorhaben P 8210382 - Viersen Schiricksweg, Ludescher, Bochum, 2022
- Bodenuntersuchung des Betriebsgeländes der ehemaligen Zwirnerie und Nähfadenfabrik Rhenania AG, Dülken (Viersen), Schiricksweg 2, GEOBIT, Aachen, 1998
- Grundstück Schiricksweg 2-8 in 41751 Viersen - Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung, Geokom, Dinslaken, 2014
- Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen - Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen 2016, GEOBIT, Aachen, 2017
- Schadstoffkataster für die Werkshallen der ehemaligen Zwirnerie Rhenania AG, Schiricksweg 2 in Viersen-Dülken, Steinberg - Beratende Geologin BDG, Grefrath, 2021
- Stellungnahme zu den erwartenden Staubemissionen aus einem natur- und kunstverarbeitenden Betrieb in 41751 Viersen, Schiricksweg 12, ANECO, Mönchengladbach, 2015
- Verschattung - Bebauungsplan 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen: Verschattungsstudie, Durst GmbH, Mönchengladbach, 2024
- Bauvorhaben Schiricksweg, Viersen. Entwässerungskonzept: Grundlagenermittlung und Vorplanung, Squadra+ Schuster Engler Beratende Ingenieure PartG mbH, Mönchengladbach, 2025

Viersen, den 10.06.2025

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e

Technische Beigeordnete