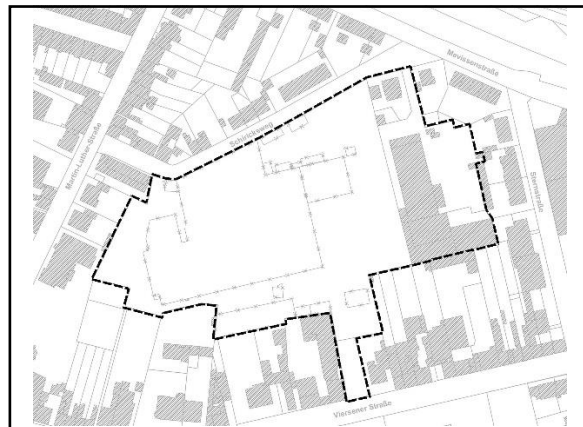


Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf

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



Stadt Viersen

Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeitet von:



E S S E N

Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauassessor, AKNW

Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung

Dominik Reith, B.Sc. Raumplanung

BKR Essen, Heckstr. 59, 45239 Essen

Bearbeitungsstand: 07.06.2022

Inhalt

1. Ausgangssituation	4
1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.3 Grundlage des Verfahrens	5
1.4 Stand des Verfahrens	5
1.5 Planungshistorie	5
2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.1 Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplanung	6
2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4 Städtebauliche Konzepte	7
2.4.1 Handlungskonzept Wohnen	7
2.4.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept	8
2.5 Landschaftsplan	8
2.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
3. Bestandssituation	8
3.1 Städtebauliche Struktur	8
3.2 Verkehrliche Erschließung	9
3.3 Denkmalschutz	9
3.4 Kampfmittel	9
4. Planung	9
4.1 Ziele der Planung	9
4.2 Nutzungskonzept	9
4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	11
4.5 Ver- und Entsorgung	12
5. Umweltbelange	12
5.1 Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung	12
5.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	12
5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.1.3 Schutzgut Boden	14
5.1.4 Schutzgut Wasser	15
5.1.5 Schutzgut Klima und Luft	17
5.1.6 Schutzgut Landschaft	18
5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.1.8 Wechselwirkungen	18
5.1.9 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen	18

5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
5.2.1	Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
5.2.2	Art und Ausmaß der unvermeidbaren erheblichen /dauerhaften Beeinträchtigungen 18	
5.2.3	Maßnahmen zum Ausgleich	19
5.3	Entwicklungsprognosen	19
5.3.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.3.3	Prüfung von Planungsalternativen.....	19
5.4	Monitoring	19
5.5	Zusammenfassung.....	19
6.	Flächenbilanz Städtebaulicher Entwurf	20
7.	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	20
8.	Gutachten	20

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ befindet sich im Stadtteil Viersen-Dülken, westlich des Stadtteils Alt-Viersen und grenzt im Norden an die Straße „Schiricksweg“ an. Das ca. 2,79 ha große Plangebiet wird begrenzt durch den Schiricksweg im Norden, den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an der Sternstraße im Osten und den Gärten an der Martin-Luther-Straße im Westen sowie der Viersener Straße im Süden. Es umfasst komplett die Fläche des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals, des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebs einschließlich des Wohnhauses Schiricksweg 12 sowie ein nicht bebautes Grundstück im Süden. Der Bahnhof Dülken befindet sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. 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.

Die angrenzende Umgebung ist durch mehrgeschossige gemischte Nutzungen von Wohnen, Gewerbe, einen Steinmetz und Nahversorgungsbetrieben geprägt. Nordöstlich befindet sich eine Reihe Wohnbebauung mit anliegenden Gärten an der Mevissenstraße sowie im Osten angrenzend Wohnbebauung westlich der Sternstraße. Östlich dieser liegt ein Versorgungsstandort u.a. mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Im Süd-Westen des Plangebiets befindet sich an der Martin-Luther-Straße die evangelische Kirchengemeinde mit einem Kindergarten, und rund 350 m südwestlich beginnt die Dülkener Altstadt mit dem Versorgungszentrum. Die Viersener Straße (L29) südlich des Plangebiets bietet eine Anbindung an die Bundesautobahn A61 in Richtung Venlo und der Oberzentren Mönchengladbach bzw. Düsseldorf. An der Viersener Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung sowie ein Spielplatz auf der südlichen Seite. In 500 m Entfernung in Richtung Süden steht eine katholische Grundschule der Stadt Viersen sowie in 1 km Entfernung im Bereich des ehemaligen St. Cornelius Hospitals eine KiTa und ein Seniorenheim. In ca. 300 m westliche Richtung befindet sich eine örtliche Polizeistation.

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ verfolgt das Ziel, die bestehenden planungsrechtlichen Spannungen durch ein Nebeneinander von Industriegebieten und Wohngebieten innerhalb des Plangebietes aufzulösen und für den Wohnraumbedarf ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs an Wohnraum soll das volle Potential der Fläche genutzt und der Wohnungsnachfrage nachgekommen werden. Mit der Veränderung der Bebauungsstruktur in der Umgebung und der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Rhenania-Unigarn-Areals innerhalb des Plangebiets haben sich die städtebaulichen Ziele geändert. Deshalb soll zur Abdeckung der Wohnnachfrage eine Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche zum Nutzungszweck Wohnen geschaffen werden. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Gemäß des Handlungskonzepts¹ der Stadt Viersen eignet sich das Plangebiet „Schiricksweg“ für die Weiterentwicklung der Wohnbebauung für gemischte Nutzungsgruppen mit gemischten Baustrukturen. Die Ziele des Bebauungsplans sind somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Schiricksweg“ im Norden. Das Plangebiet verfügt über einen guten Anschluss an verschiedene Verkehrssysteme und liegt nahe an den

¹ Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014)

bestehenden Versorgungsstandorten an der Viersener Straße sowie der Dülkener Altstadt im Süden.

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 Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und in Abschnitt 5 dokumentiert.

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung einer Wohnbaufläche ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 13a BauGB erforderlich. Der FNP wird im Zuge des beschleunigten Planverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angepasst, nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

1.4 Stand des Verfahrens

Das Verfahren befindet sich vor dem Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

1.5 Planungshistorie

Derzeit gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 205 - 3. Änderung „Dülken Gesamtstadt“ aus dem Jahr 1967. Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung wurde die anfängliche Zielsetzung zur Sicherung der gewerblichen Baufläche im Plangebiet geändert, sodass das Plangebiet künftig der Ansiedlung von Wohngebäuden mit flexiblen Wohnformen und gemischten Baustrukturen dienen soll. Bereits 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / ehemaliges Rhenaniagelände“ zur Aufstellung vorbereitet worden, mit dem Ziel, Wohnnutzung auf der Fläche zu entwickeln. Das Verfahren wurde nicht weiterverfolgt, da es nicht gelang, einen Investor für die Umsetzung der städtebaulichen Planung des seinerzeitigen Eigentümers zu gewinnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ wurde der Aufstellungsbeschluss von 2014 aufgehoben, da sich sowohl das städtebauliche Konzept als auch der Geltungsbereich seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2014 geändert haben. Hierzu wurde auf Grundlage der aktuellen Planungsabsichten ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst, der Eindeutigkeit halber mit einem neuen Namen.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Für das Plangebiet gilt der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) mit Stand vom 26.11.2020. Dieser legt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Somit steht die Planung voraussichtlich im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben. Eine Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) wird im weiteren Planverfahren durchgeführt.

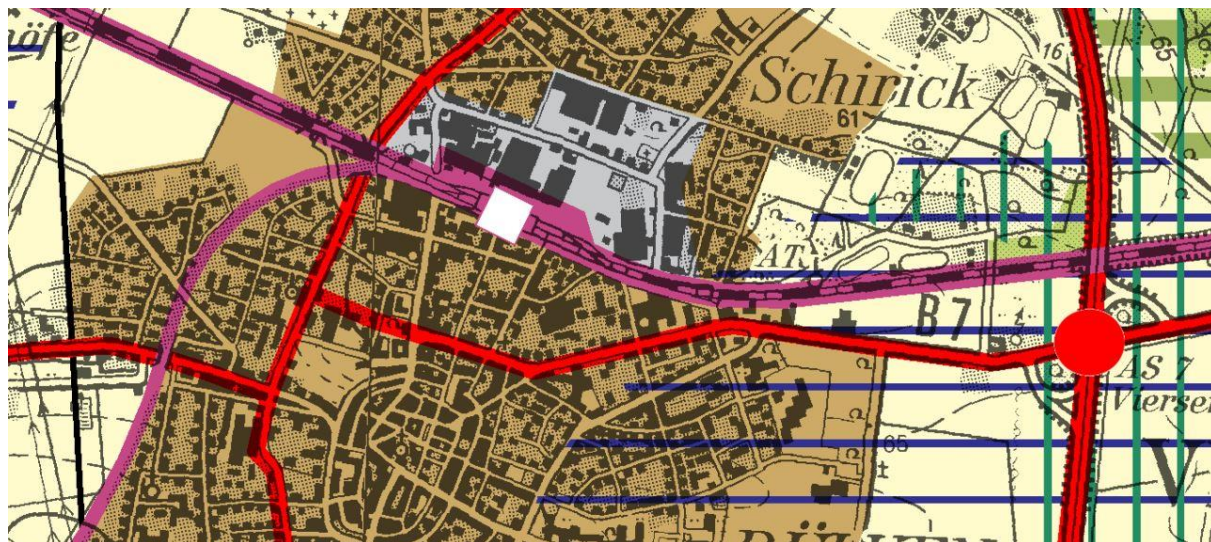


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplanung

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Viersen

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 und im Osten Mischgebiet dargestellt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Derzeit gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 205 - 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“ aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für den überwiegenden Bereich des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals und den östlich angrenzenden Steinmetzbetrieb die Fläche als Industriegebiet (GI) fest - im Bereich des steinverarbeitenden Betriebes als gegliedertes GI.

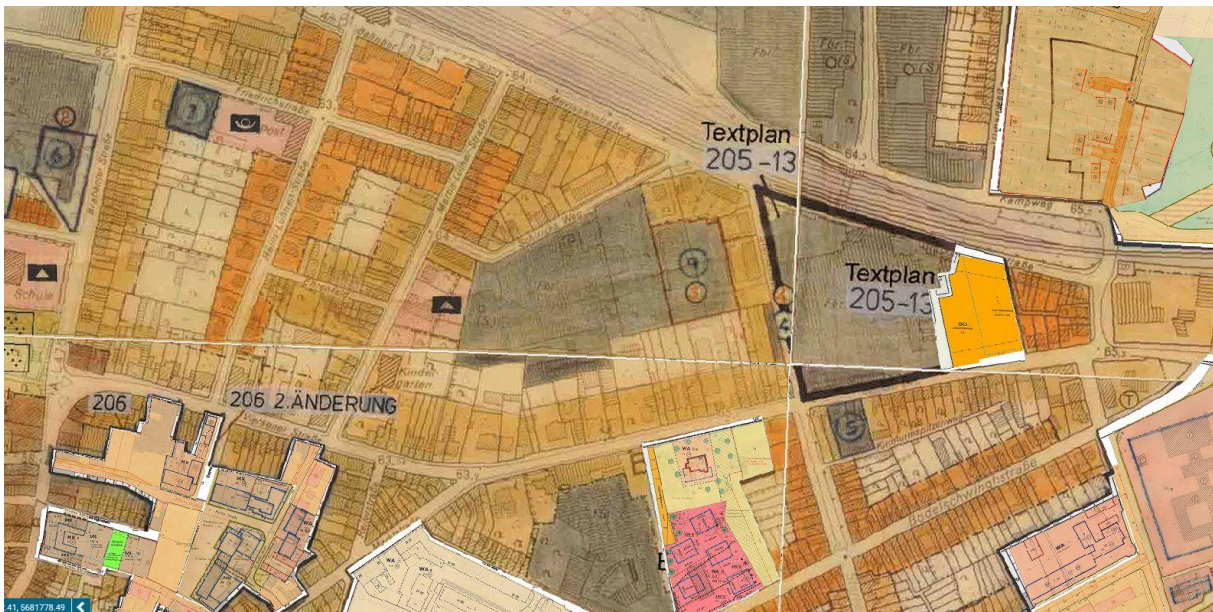


Abbildung 3: Ausschnitt BP Nr. 205 - 3. Änderung „Gesamtstadt Dülken“

Im Norden ist für den Bereich des Wohnhauses am Schiricksweg ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, ebenso für eine Teilfläche im Süden an der Viersener Straße. Für einen kleinen Teilbereich ist keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sondern lediglich die Bestimmung, dass die Nutzung der Bisherigen (aus dem Jahr 1969) entsprechen soll.

2.4 Städtebauliche Konzepte

2.4.1 Handlungskonzept Wohnen

Der stadtteilbezogene Wohnraumbedarf wurde auf der Grundlage des Handlungskonzepts Wohnen² für den Prognosezeitraum 2019-2025 ermittelt. Als Planungsziel werden Flächenrecycling auf dem ehemaligen Rhenania Areal, Innenentwicklung, Typologienmix aus individuellem Wohnungsbau & Geschosswohnungsbau genannt. Es werden Wohnungen für verschiedene Zielgruppen empfohlen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Ergänzend zum MFH-Segment werden altersgerechte Eigenheimformen empfohlen, um der Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau Rechnung zu tragen und einen Gebäudetypenmix aus Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern entstehen zu lassen.

² Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014)

Das Handlungskonzept Wohnen bildet damit eine Grundlage für den städtebaulichen Planentwurf.

2.4.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

In dem noch in Bearbeitung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept umfasst der Untersuchungsraum Schiricksweg das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet am Schiricksweg, die östlich angrenzende Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Einzelhandel und den Gewerbepark Talstraße 27. Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnis, dass das Gewerbegebiet Schiricksweg laut Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2014 für Wohnzwecke umgewandelt werden soll, spielt der Bereich für das Gewerbeflächenkonzept keine weitere Rolle. Es werden dementsprechend keine nachfolgenden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

2.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Im Plangebiet befindet sich das ca. 0,9 ha große leerstehende Gewerbegebäude der ehemaligen Firma „Rhenania-Unigarn“. An der südlichen Grenze befindet sich eine Reihe Garagen. Das ehemalige Fabrikgelände ist bis auf das ungenutzte Grundstück im Süden vollständig versiegelt und an mehrere Gewerbetreibende vermietet. Die Flächen sind teilweise als Lagerflächen und teilweise gewerblich zwischengenutzt. Der Großteil der weiteren Grundstücksfläche diente als Verkehrs- und Parkfläche des ehemaligen Gewerbebetriebs. Einzig im Nordosten liegt eine kleine Rasenfläche. Östlich des ehemaligen Rhenania-Unigarn-Areals befindet sich ein Steinmetzbetrieb, welcher erhalten bleiben soll, daran nördlich angrenzend ein Wohnhaus. Ein Grundstück im Süden an der Viersener Straße ist ungenutzt.

In der direkten Umgebung ist eine gemischte Nutzung aus überwiegend mehrgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung, Wohnnutzungen mit Gartenflächen und Gewerbebetrieben diverser Art vorhanden. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebäude mit Gartenflächen und ein Betrieb der Kfz-Branche. Außerhalb des Plangebiets steht im Norden eine mehrgeschossige Wohnbebauung, weiter nördlich verläuft die Bahntrasse zwischen Alt-Viersen und Dülken. Weiterhin befindet sich südöstlich an der Sternstraße eine Pflegeeinrichtung sowie im Westen an der Martin-Luther-Straße die evangelische Kirchengemeinde Christuskirche mit einem Kindergarten. Eine ebenfalls mehrgeschossige Mischnutzung in offener Bauweise grenzt südlich an. In südwestlicher Richtung befindet sich das Versorgungszentrum von Dülken mit zunehmend blockartigen, geschlossenen Baustrukturen. Die reinen Gewerbenutzungen haben überwiegend Flachbedachung, die 2-3-geschossigen Gebäude mit Wohnnutzung verfügen größtenteils über Sattel-, Walm- und Zeldächer.

Die Lage des Plangebiets ist aufgrund der guten Versorgungslage und Nähe zum Stadtzentrum von Dülken (ca. 400 m) positiv zu bewerten.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über den „Schiricksweg“ erschlossen. Parkplätze sind sowohl innerhalb des Geländes der ehemaligen Fabrik als auch im öffentlichen Raum der umgebenen Straßen vorhanden. Entlang der Straße Schiricksweg sind straßenbegleitend Fußwege und öffentliche Parkplätze vorzufinden. Rund 50 m südlich des Plangebiets befindet sich die Viersener Straße (L29). Diese bietet eine Anbindung an die rund 1,3 km östlich gelegene Auffahrt der Bundesautobahn A 61 in Richtung Venlo und der Oberzentren Mönchengladbach bzw. Düsseldorf.

In ca. 200 m nordwestlicher Richtung liegt der Dülkener Bahnhof und im Süden der Viersener Straße die Bushaltestelle Dülken Marktstraße. 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 Haltestelle der Buslinien 084, 089 und 092 des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Viersener Straße. Mit den Buslinien lassen sich der Stadtteil Alt-Viersen und die Gemeinde Nettetal erreichen. Insgesamt liegt eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs vor.

3.3 Denkmalschutz

Auf der Fläche 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.

3.4 Kampfmittel

Es sind derzeit keine Kampfmittelverdachtspunkte im Plangebiet bekannt.

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ hat das Ziel, das Gelände der ehemaligen Fabrik für Wohnnutzung zu erschließen und dem Bedarf und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischer Lage nachzukommen.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Schiricksweg“, von dem zwei Zuwegungen in südliche Richtung abzweigen und eine Ringerschließung im Plangebiet bilden, ergänzt durch einen Wohnweg in der Mitte. Durch das Plangebiet ist eine fußläufige Verbindung vom Schiricksweg im Norden zur Viersener Straße im Süden vorgesehen, die durch eine öffentliche Grünfläche führt.

4.2 Nutzungskonzept

Die ehemalige Fläche der Firma Rhenania-Unigarn soll einer Wohnnutzung mit verschiedenen Haustypen zugeführt werden. Dabei sind am Schiricksweg drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss und ca. 50 Wohnungen geplant, davon werden ca. 14 ebenerdige Seniorenwohnungen sein. Weiterhin sind 62 zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von 38 Reihen- und 24 Doppelhäusern geplant; diese variieren

sowohl hinsichtlich der Wohnfläche wie auch der Dachform. Im Osten sollen eine Mauer und eine Reihenhauszeile das Gebiet gegenüber dem angrenzenden Gewerbe (Steinmetz) abschirmen.

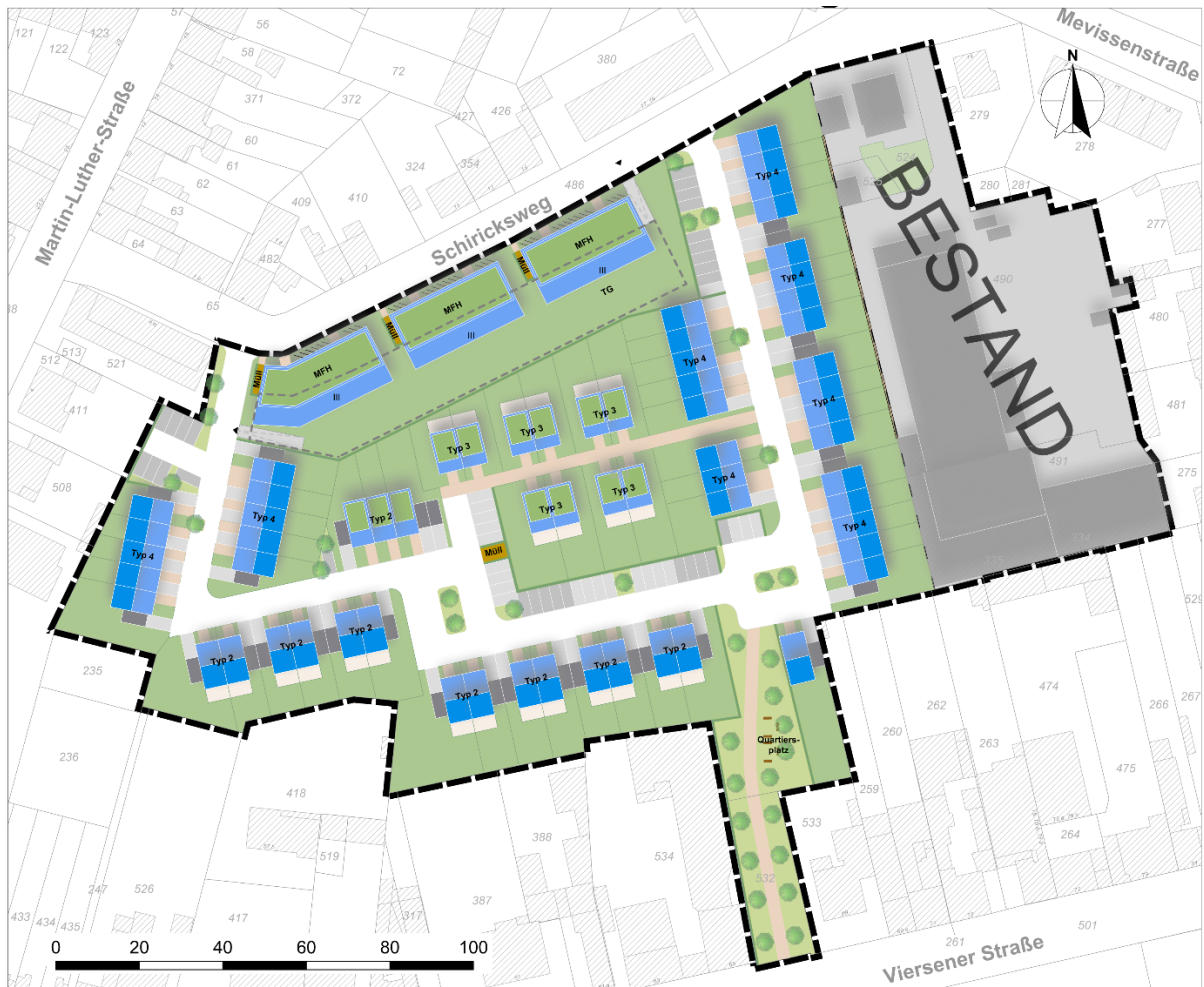


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (BKR Essen, Mai 2022)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Schiricksweg; die innere Erschließung bildet eine 6,5 m breite Ringstraße, von der ein Wohnweg abzweigt und ein kleines Wohnquartier in der Mitte erschließt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Der Entwurf berücksichtigt jeweils 2 Stellplätze je Doppelhaushälfte, mindestens einen Stellplatz je Reihenhaus sowie einen Stellplatz je Wohnung in den Mehrfamilienhäusern, welche in einer Tiefgarage unterhalb der drei Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. Ferner erhalten 11 Reihenhäuser zusätzlich Garagen. Im Entwurf werden 32 öffentliche (Besucher-)Parkplätze eingeplant.

Im Südosten soll an einem nach Süden zur Viersener Straße verlaufendem Fußweg ein Quartiersplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer Gesamtgröße von 1.250 m² angelegt werden. Flachdächer werden als Beitrag zum Klimaschutz begrünt.

Die Dichte des Wohngebiets orientiert sich an der Umgebung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein (Abb. 5).



Abbildung 5: Schwarzplan mit dem Planentwurf (Plangebiet rot umrandet)

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Ferner ist aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen. Im verdichteten Siedlungsraum kann das Niederschlagswasser nicht oder nur eingeschränkt auf den versiegelten Flächen versickern. Daher sollte grundsätzlich - wo möglich und mit den Vorbelastungen vereinbar³ - eine Versiegelung weitgehend vermieden werden. In Bereichen, wo eine befestigte Fläche funktional erforderlich ist, sollten je nach Nutzung und Belastungsklasse wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien wie Rasengittersteine, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster u.a. der Vorzug gegeben werden, damit möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Hiermit ist auch ein positiver Synergieeffekt zur Hitzebelastung verbunden, denn die

³ Vgl. Kap. 5.1.3

Bodenkühlleistung und die Verdunstungskühlung wirken sich hier positiv aus. Um dies zu unterstützen, werden sog. „Schottergärten“, welche großflächig mit Steinen angelegt sind, verboten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Infrastruktur.

Versickerung / Wasserentsorgung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5. Umweltbelange

5.1 Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung

5.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Erholung / Ortsbild

Die gegenwärtige Nutzung bietet keine Aufenthalts- oder Erholungsqualität für Nutzer oder umliegende Anwohner. Auch für das Ortsbild bietet das Gewerbegebäude auf der Fläche keine Qualität.

Mit Umsetzung der Planung wird das Gewerbegebäude zurückgebaut und im Inneren des Gebiets eine offene niedriggeschossige Wohnbebauung mit privaten Garten- und Grünflächen geschaffen. Diese bieten Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität für Anwohner.

Verkehr

Aus einer Verkehrsmengenerhebung aus dem Oktober 2020 wurden folgende Kfz-Verkehrsstärken im relevanten Straßennetz hochgerechnet⁴: Der Schiricksweg wird von 450 Kfz bis 650 Kfz am Tag befahren, die Sternstraße weist rund 500 Kfz/24h auf. Die Viersener Straße weist in den betrachteten Abschnitten durchgehend Verkehrsstärken von über 10.000 Kfz/24h auf.

Mit der Entwicklung des Plangebiets zu einem Wohngebiet ist eine Zunahme des täglichen Kfz-Verkehrs zu erwarten. Das Verkehrsgutachten geht von 3 Personen pro neu geschaffenem Haushalt aus. Dies ergibt bei ca. 110 geplanten Wohneinheiten eine Berechnungsgrundlage von 330 Einwohner*Innen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl beträgt die tägliche Gesamtverkehrserzeugung des geplanten Wohngebiets rund 545 Kfz-Fahrten am typischen Wochentag, sowie 360 Ortsveränderungen, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV vollzogen werden.

Da das Plangebiet nahe am Dülkener Stadtteilzentrum und Nahversorgungseinrichtungen liegt, besteht eine gute Voraussetzung für die Vermeidung von Pkw-Fahrten. Zusätzlich ist das Gebiet durch die Nähe zum Dülkener Bahnhof und der Bushaltestelle „Marktstraße“ im Süden gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Zur Viersener Straße erfolgt eine direkte Anbindung für Fußgänger, wodurch die Bushaltestelle „Marktstraße“ auf kurzem Wege erreicht werden kann.

⁴ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken, Runge + Küchler IVP (2022)

Insgesamt ist auf den umliegenden Straßen (Schiricksweg, Mevissenstraße, Viersener Straße, Martin-Luther-Straße, Sternstraße) keine unverträgliche Verkehrsmengensteigerung zu erwarten.

Die Verkehrsmengensteigerung ist auf allen Straßen verträglich zu bewältigen. Zur Verbesserung der Überquerbarkeit der Viersener Straße für Fußgänger und Radfahrer wird an der Einmündung der Martin-Luther-Straße der Einbau einer Querungshilfe in Form einer Mittelinsel empfohlen. Abschließend wird gutachterlich festgehalten, dass gegenüber der ehemaligen Nutzung eher ein Rückgang von Belastungen erzielt wird, da kein zusätzlicher Schwerlastenverkehr erzeugt wird und der vorherige Lkw-Verkehr der Gewerbenutzung entfällt.

Immissionen

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

Die Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz zeigt Lärmimmissionen durch Straßen für die Viersener Straße (L 29), die am südlichen Rand des Plangebiets liegt. Gemäß dieser Kartierung wirken keine relevanten Lärmimmissionen durch Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Durch die nördlich liegende Bahntrasse ist das Plangebiet jedoch von >65 dB(A) im nordöstlichen Planbereich bis hin zu > 55 dB(A) im südwestlichen Planbereich belastet.

Im Rahmen des früheren Vorhabens der IVB GmbH wurde bereits 2015 ein Schallgutachten erstellt⁵. Dazu wurden an 70 Immissionspunkten (IP) die Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Diese Berechnung ergab an den zur Viersener Straße und zum Schiricksweg zugewandten Fassadenseiten Beurteilungspegel bis zu 55,2 dB(A) tags und bis zu 53,8 dB(A) nachts. Demnach wird gemäß DIN 18005 der Orientierungswert am Tag für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) nur an einem Immissionspunkt im Nordosten nicht eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an einigen Immissionspunkten um bis zu 9 dB(A) überschritten. Dies ergibt für die zur Viersener Straße und zum Schiricksweg geplanten nächstgelegenen Gebäude Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß Lärmpegelbereich II. An weiteren Fassaden bestehen Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich I. Beide Anforderungen würden nach einer den energetischen Anforderungen genügenden Bauweise üblicherweise erfüllt. Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Entsprechende Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Quadranten 4704 Viersen ergab die Messtischblattabfrage des LANUV für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Hecken, Vegetationsarme Biotope, Gebäude, Garten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen als potentielle planungsrelevante Arten 29 Vogelarten, darunter 23 mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, 9 Fledermausarten sowie eine Amphibienart.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 237 für den Schiricksweg 2-8 in Viersen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (2015)

Bereits 2014 wurde im Zuge von Planungen das Büro lana plan mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt.⁶ Die Begehung ergab kein Vorhandensein von Winterquartieren. Gebäude und Hallen eignen sich aufgrund ihres Zustands laut Gutachten nicht für Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vögel. 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 aktuelle Artenschutzvorprüfung wurde 2022 erstellt⁷. Ein großer Teil der im betroffenen Messtischblatt 4704/1 genannten Arten findet auf dem Planungsgelände keine Lebensmöglichkeiten. 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. Unter den Vögeln sind ausschließlich die folgenden Gebäudebrüter potentiell betroffen: Uhu, Steinkauz, Rauchschnalbe, Wanderfalke, Turmfalke, Star sowie Schleiereule. Es sollen daher weiterführende Untersuchungen im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung (ASP der Stufe II) für die genannten Arten durchgeführt werden.

5.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,79 ha. Der größte Teil dieser Fläche ist bereits versiegelt und ca. 1,3 ha bebaut. Gemäß des geologischen Dienstes handelt es sich bei dem Bodentyp im Plangebiet um Pseudogley-Parabraunerde, die Bodenart ist toniger Schluff. Der Boden weist mit einem Wasserspeicher im 2-Meter-Raum eine Funktionserfüllung als Regulationsfunktion eine Schutzwürdigkeit vor. Für die Niederschlagsversickerung ist der Boden ungeeignet (VSA, Mulden-Rigolen-Systeme).

Im Januar 2017⁸ wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche Untersuchungen aus den Jahren 1998⁹ und 2014¹⁰ 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 der Rammkernbohrungen auf dem ehemaligen Gelände der Firma Rhenania-Unigarn wurden punktuell für die Schwermetalle Chrom (IV) und Molybdän Grenzwertüberschreitungen vorgefunden. Grundwasseruntersuchungen haben ergeben, dass davon auszugehen ist, dass Schadstoffe nicht oder nur in geringem Maße ins Grundwasser gelangt sind. Bei einer Umnutzung zur Wohnbebauung sind laut gutachterlicher Aussage Maßnahmen erforderlich, um den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und

⁶ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Gewerbepark Schiricksweg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 in Viersen-Dülken, lana plan (2014)

⁷ Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben P8210382 - Viersen Schiricksweg, Ludescher, Bochum (2022)

⁸ Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen-Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung 2016, GEOBIT, Aachen (2017)

⁹ Bodenuntersuchung des Betriebsgeländes der ehemaligen Zwirnerei und Nähfadenfabrik Rhenania AG, Dülken (Viersen), Schiricksweg 2, GEOBIT, Aachen (1998)

¹⁰ Grundstück Schiricksweg 2-8 in 42751 Viersen - Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung, Geokom, Dinslaken (2014)

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.

Durch die vorangegangenen Erkenntnisse sind Bereiche mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser festgestellt worden. Nach Beseitigung der bestehenden Bebauung sind entsprechende Belastungen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Daraufhin sind die Böden auf den Sanierungserfolg zu beproben. Die punktuell vorgefundenen Schwermetalle überschreiten teilweise Grenzwerte der Prüfpfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch. Im Bereich vorgesehener Wohngärten sollten die Anschüttungen in den oberen 0,6 m abgeschoben werden. Auf anderen Flächen ist in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und angetroffenem Material über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. In Abstimmung mit dem Kreis Viersen - Amt für technischen Umweltschutz - können die Böden je nach Nutzung im Untergrund belassen werden, wenn durch entsprechende Versiegelung ein Transport von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert wird.

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.

Für den Abbruch der Gebäude bis zur Unterkante Bodenplatte wurde vom Kreis Viersen in Abstimmungen 2014 ein Rückbau- und Entsorgungskonzept verlangt. Um die Schadstoffbelastungen dieser Bestandsgebäude zu prüfen, wurde im Juni 2021 ergänzend ein Gutachten erstellt.¹¹ Dieses hat ergeben, dass in Teilen des 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 Boden¹² 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 vom Kreis Viersen. Für den im Untergrund verbleibenden Boden muss nachgewiesen werden, dass dieser keine Gefahr für das Grundwasser darstellt. Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es tlw. zu einer Entsiegelung der bebauten und versiegelten Flächen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0-3, dazu wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen.

5.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

¹¹ Schadstoffkataster für die Werkshallen der ehemaligen Zwirnerei Rhenania AG Schrickweg 2 in Viersen-Dülken, Steinberg (2021)

¹² Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Bodenaushub (LAGA Boden)

Trinkwasser

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

Hochwasser/Starkregen

Die aktuelle Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. So sind bei raumbedeutsamen Planungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen.

Für das Plangebiet ist keine Hochwassergefahrenkartierung vorhanden.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte (Abb. 6) sammelt sich bei einem extremen Starkregenereignis Niederschlagswasser im nördlichen Bereich (gewerbliche Bestandsbebauung) des Plangebiets. Etwaige weitere Erkenntnisse werden mit den Behörden und sonstigen Trägern im weiteren Planverfahren abgestimmt und in der Planung Berücksichtigung finden.



Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Niederschlagswasser

Um die Versickerungseigenschaften des Bodens zu überprüfen wurde im September 2014 eine versickerungstechnische Bodenuntersuchung durchgeführt.¹³ Bei dieser wurde an allen Probeentnahmestellen ein durchgängig verbreiteter Deckenschichtverband aus Lösslehm (schwach feinsandige, tonig Schluffe) 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 die nichtbindigen Terrassenschotter stattfindet. Der Gutachter rät von einer Versickerung durch die partiell vorhandene Auffüllung ab, um eine Auswaschung von Schadstoffen zu vermeiden. Es wird ein Bodenaustausch im versickerungsrelevanten Bereich der Infiltrationsanlage bis zur Lösslehmdecke erforderlich.

Insgesamt sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen negativen Folgen durch die Planung zu erwarten.

5.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch mit Klimatopen beschreiben. Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für das Plangebiet das Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima (dicht)“ dargestellt (Abb. 7). Es 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. Durch die dichte Bebauung ist zusätzlich der Luftaustausch eingeschränkt.



Abbildung 7: Klimatope im Plangebiet (Quelle: LANUV, Klimatopkarte)

Durch Umsetzung der Planung ist mit der teilweisen Entsiegelung sowie der geplanten aufgelockerten Bebauung im Plangebiet eine Veränderung des Mikroklimas hin zu einem bioklimatisch günstigeren Stadtrandklima, ähnlich der umliegenden Bebauung, zu erwarten.

Luft

Eine Stellungnahme des ANECO Institut für Umweltschutz aus Juni 2015 zur Feinstaubemission des nordöstlich angrenzenden Steinmetzbetriebs hat keine relevante

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

Feinstaubemission in die Atmosphäre durch den Betrieb feststellen können.¹⁴ Da im Jahr 2010 das letzte Vorhaben auf den Flurstücken 524, 525 und 490 (Steinmetzbetrieb) abgeschlossen und bis heute kein neuer Antrag o.a. gestellt wurde, ist davon auszugehen, dass aktuell keine Änderungen der Feinstaubemission zu erwarten sind.

Durch die Verkehrsbelastung auf der Viersener Straße ist zudem auch 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.

5.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist keine Qualitäten für das Landschaftsbild auf.

Durch die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen werden verbesserte Bedingungen für die Biodiversität geschaffen.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Fläche 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.

5.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind mit Umsetzungen der Planung Wechselwirkungen zu erwarten. Mit der Umsetzung ist eine Auflockerung der versiegelten Flächen verbunden, was positive Auswirkungen auf das Mikroklima zur Folge hat. Ebenso werden durch die Umsetzung der Planung neue Biotope und Lebensräume geschaffen, welche positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Gebiet haben können.

In der Umgebung sind keine weiteren Planvorhaben bekannt, mit welcher Kumulierungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

5.1.9 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.2.1 Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.2.2 Art und Ausmaß der unvermeidbaren erheblichen/dauerhaften Beeinträchtigungen

Die Belastung durch den Kfz-Verkehr wird als langfristige Folge verbleiben. Weiterhin sind jedoch auch verbleibende positive Veränderungen wie die Verringerung der Bodenversiegelung und die Verbesserung der Biodiversität im Plangebiet zu erwarten.

¹⁴ Stellungnahme zu den erwartenden Staubemissionen aus einem natur- und kunstverarbeitenden Betrieb in 41751 Viersen, Schiricksweg 12, ANECO (2015)

5.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Entwicklungsprognosen

5.3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Insgesamt sind insbesondere durch die Altlastensanierung und tlw. Entsiegelung und die damit verbundenen Folgen für die Biodiversität und das Mikroklima im Plangebiet tendenziell positiven Veränderungen im Vergleich zum heutigen Umweltzustand zu erwarten.

5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist mit keinen Veränderungen des Umweltzustands im Plangebiet zu rechnen, solange keine gewerbliche Wiedernutzung der Fläche erfolgt. Der derzeitige Bestand erfüllt keine Erholungsfunktion für den Menschen oder besondere Funktionen für Flora und Fauna. Mit dem hohen Grad der Bodenversiegelung verbleiben besonders die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und mögliche Versickerung im Falle von Starkregenereignissen.

5.3.3 Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet bietet für das Ziel einer Entwicklung von Wohnraum und des bestehenden Wohnraumbedarfs keine grundsätzliche Alternative. Die Wiedernutzung der innerstädtischen Fläche entspricht zugleich dem städtebaulichen Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung.

Allerdings sind verschiedene wohnbauliche Konzepte möglich; die gewählte Entwurfsvariante setzt das städtische Ziel einer Wohnbebauung für gemischten Nutzergruppen und mit gemischte Baustruktur um. Die Schwerpunktsetzung auf einen Wohnungsmix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern berücksichtigt dabei die örtliche Nachfrage¹⁵, insbesondere auch der demografischen Entwicklung der Gesellschaft und den Bedarf an entsprechend angepassten Wohnraum.

5.4 Monitoring

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, einschließlich des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.5 Zusammenfassung

Insgesamt ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ eine Verbesserung des Umweltzustands für die Schutzgüter Boden, Mensch, Klima

¹⁵ Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum (2014)

sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Insbesondere die Entsiegelung / Umstrukturierung von versiegelten und unversiegelten Flächen hat positive Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Erholungsfunktion für den Menschen, die Biodiversität und das Mikroklima. Die Schutzgüter Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Im weiteren Verlauf sind Immissionen von Gewerbelärm auf das Wohngebiet zu untersuchen. Weitere Maßnahmen sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

Zu der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

6. Flächenbilanz Städtebaulicher Entwurf

Fläche	m ²	%
Straßenverkehrsfläche	3.296	12
Öffentliche Parkplätze	326	1
Öffentliche Grünfläche	1.250	4
Allgemeines Wohngebiet	16.945	61
- Gebäude	4.946	29
- Garagen	522	3
- Priv. Stellplätze	1.162	7
- Müllsammelplätze	57	< 1
- Wege	960	6
Gewerbegebiet (Bestand)	6.081	22
- Gebäude	2.853	47
Gesamt:	27.898	100

7. 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.

8. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt bzw. zur Beurteilung hinzugezogen und soweit erforderlich fortgeschrieben oder aktualisiert:

- Handlungskonzept Wohnen - Stadt Viersen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum 2014
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 237 „Schiricksweg / Viersener Straße“ in Viersen-Dülken, Runge IVP, Düsseldorf 2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 237 für den Schiricksweg 2-8 in Viersen, Düsseldorf, Peutz Consult GmbH, 2015
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Gewerbepark Schiricksweg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 in Viersen-Dülken, lana plan 2014

- Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben P8210382 - Viersen Schiricksweg Ludescher, Bochum 2022
- Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen-Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung 2016, GEOBIT, Aachen 2017
- Bodenuntersuchung des Betriebsgeländes der ehemaligen Zwirnerie und Nähfadenfabrik Rhenania AG, Dülken (Viersen), Schiricksweg 2, GEOBIT, Aachen 1998
- Grundstück Schiricksweg 2-8 in 42751 Viersen - Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung, Geokom, Dinslaken 2014
- Schadstoffkataster für die Werkshallen der ehemaligen Zwirnerie Rhenania AG Schirickweg 2 in Viersen-Dülken, Steinberg 2021
- Stellungnahme zu den erwartenden Staubemissionen aus einem natur- und kunstverarbeitenden Betrieb in 41751 Viersen, Schiricksweg 12, ANECO, 2015
- Umnutzung des Rhenania-Geländes in Viersen-Dülken, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung 2016, Geobit, 2017

Viersen, den 07.06.2022

In Vertretung

g e z .

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete