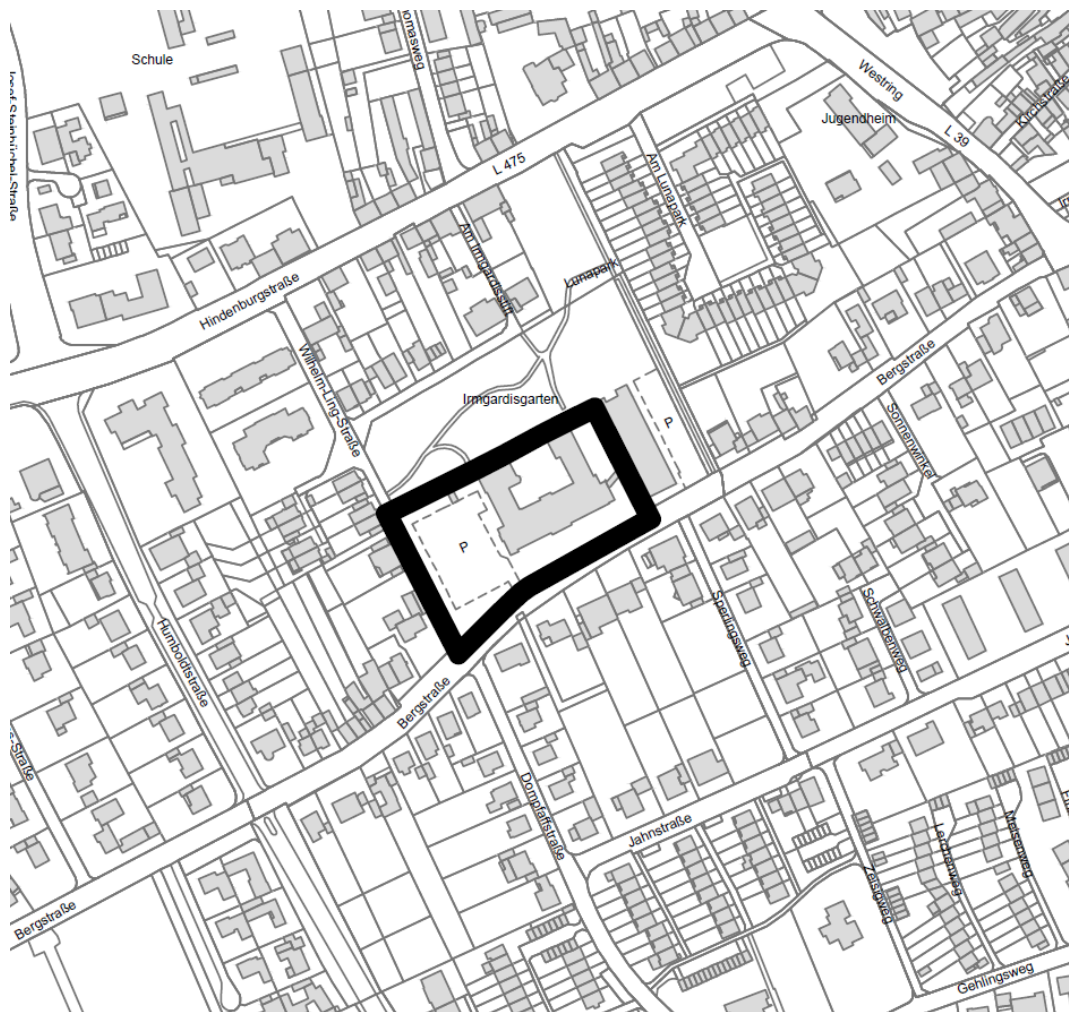


Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ in Viersen-Süchteln

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

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
Bearbeitungsstand 05. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	8
2.4	Landschaftsplan.....	9
2.5	Kommunale Konzepte.....	9
3.	Bestandssituation.....	10
3.1	Städtebauliche Struktur.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Technische Erschließung.....	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Kampfmittel.....	12
3.6	Seismologie/ Erdbebenzone 1	12
3.7	Immissionsschutz.....	12
3.8	Wasserschutzgebiete.....	13
3.9	Klima.....	13
3.10	Hochwasser	13
3.11	Starkregen	13
4.	Planung	14
4.1	Ziele der Planung.....	14
4.2	Städtebauliches Konzept	14
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	15
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.3.4	Stellplätze und Garagen	17
4.3.5	Einfahrtbereiche.....	17
4.3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
4.3.7	Natur und Landschaft.....	18

4.3.8	Gestalterische Festsetzungen.....	18
5.	Umweltbelange	18
5.1	Schutzgut Mensch	18
5.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	19
5.3	Schutzgut Boden	20
5.4	Schutzgut Wasser.....	21
5.5	Klima / Luft.....	22
5.6	Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	23
6.	Flächenbilanz	23
7.	Hinweise	23
8.	Kosten/ Finanzwirksamkeit	24
9.	Gutachten	24

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Denkmal Irmgardisstift befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst aktuell ca. 0,9 ha und ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim - Altenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ festgesetzt. Mit Schreiben vom 27.06.2023 beantragt der Eigentümer des Irmgardisstifts die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“. Der Investorenantrag zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.09.2023 in der Nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und -planung beraten. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ einzuleiten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 314-1 in Viersen-Süchteln und erstreckt sich über den südwestlichen Teilbereich des Flurstücks 314, Flur 97 der Gemarkung Viersen-Süchteln. Der genaue Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ wird im Süden von der Bergstraße begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Wilhelm-Ling-Straße, die östliche Grenze liegt zwischen Irmgardisstift und dem viergeschossigen Gebäudekomplex des „Caritasverband für die Region Kempen - Viersen e.V.“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die private Grünfläche Irmgardisgarten. In der Umgebung befinden sich insbesondere kleinteilige Wohnstrukturen in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften.

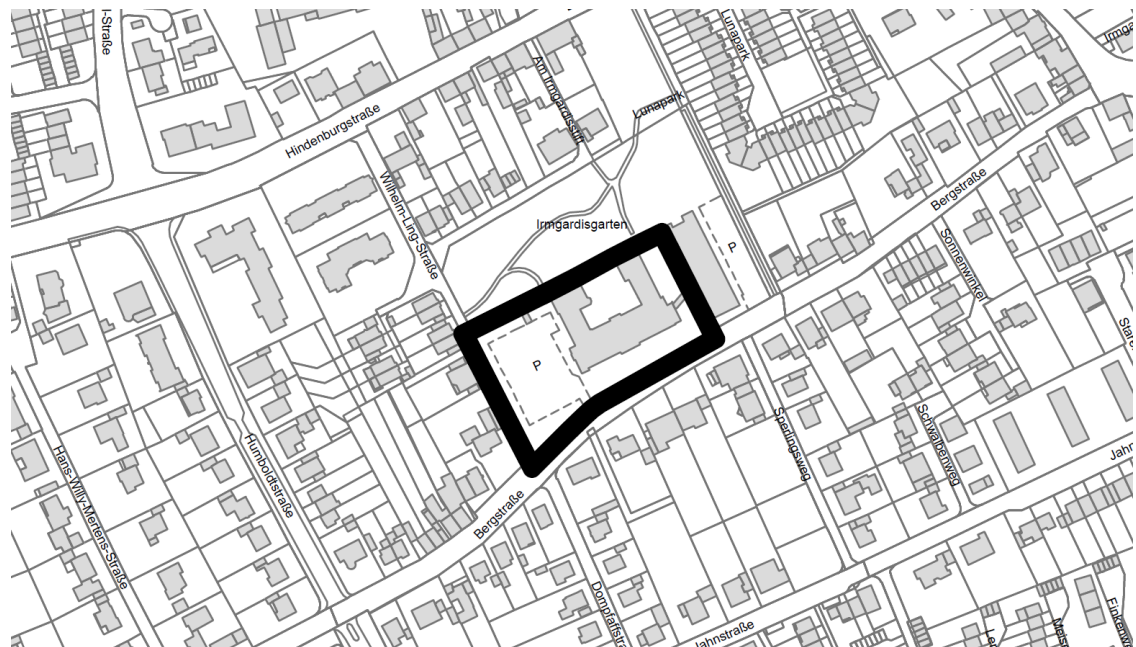


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 314-2

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ in Viersen-Süchteln, rechtskräftig seit dem 18.04.2013. Mit

der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ wurde insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Irmgardisstift als Altenpflegeeinrichtung sowie dessen bauliche Erweiterung verfolgt.

Im Jahre 2015 wurde durch den „Caritasverband für die Region Kempen - Viersen e.V.“ die Pflegeeinrichtung Irmgardisstift um einen viergeschossigen Gebäudekomplex im Osten erweitert, in dem zusätzlich 25 barrierefreie Seniorenwohnungen und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 40 Einzelzimmern entstanden, um die Erhöhung der Einzelzimmerquote sicherzustellen. Die beiden Gebäudeteile wurden durch einen Verbindungsgang im 1.OG baulich miteinander verbunden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ ist innerhalb des gesamten Geltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim - Altenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ festgesetzt.

Da die Unterbringung von Pflegeplätzen in dem unter Denkmalschutz stehenden Irmgardisstift durch die immer weiter steigenden Anforderungen an Altenpflegeheimen auf lange Sicht und aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht gesichert war, wurde das Denkmal zwischenzeitlich zu einem Zentrum mit 60 seniorengerechten Wohnungen umgebaut. Eine Tagespflegeeinrichtung befindet sich weiterhin im Irmgardisstift.

Um den Wegfall der Altenpflegeplätze am Standort Bergstraße im Stadtteil Viersen-Süchteln zu kompensieren, wurde im Jahr 2023 am Erich-Sanders-Weg ein neues Altenpflegeheim mit 80 Plätzen errichtet. Durch diese neuen verfügbaren Pflegeplätze gibt es laut Kreispflegeplanung¹ momentan keinen darüberhinausgehenden Bedarf an vollstationären Dauerpflegeplätzen im Stadtteil Viersen-Süchteln.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der zukünftigen Weiternutzung des Irmgardisstift und die derzeit dort untergebrachten barrierefreien Wohnungen, die ausschließlich als seniorengerechte Wohnungen genehmigt sind. Da sich die bestehende Wohnungsnachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen nicht nur auf die Zielgruppe der Senioren beschränkt, wird beabsichtigt, die genehmigten Wohnungen über die planungsrechtlich festgesetzte Zielgruppe hinaus vielfältigen Bewohnergruppen zugänglich zu machen. Eine Nutzungserweiterung für die genehmigten, barrierefreien Klein(st-) Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment wird befürwortet da durch die kontinuierlich steigenden Mietpreise eine hohe Nachfrage an bezahlbaren Klein(st-) Wohnungen besteht, die momentan nicht gedeckt werden. Besonders der Stadtteil Viersen-Süchteln ist laut „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Viersen durch die städtebaulichen Qualitäten, die nahe Anbindung an Naherholungs- und Freizeitflächen besonders gefragt. Durch die Nutzungsänderung kann das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erhalten und zukunftsorientiert weiter genutzt werden.

Hierzu ist eine Änderung der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim - Altenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ hin zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) beabsichtigt. Mit der Änderung des Planungsrechts kann das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erhalten und zukunftsorientiert weiter genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ verfolgt das Ziel die aktuell genehmigten seniorengerechten Wohnungen künftig zum allgemeinen Wohnen für alle Bewohnergruppen zugänglich zu machen. Dabei werden insbesondere die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und die ausgewiesenen Parkplatzflächen mit den Einfahrtbereichen identisch aus dem Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ in den Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ übernommen. Die Änderung

¹ Kommunale Pflegeplanung im Kreis Viersen, Bericht 2023 - inkl. Aktualisierung der verbindlichen Pflegeplanung; Sozialamt 50/3 - Kommunales Integrationszentrum, Sozial- und Pflegeplanung

betreffen hauptsächlich die Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) und die Grundflächenzahl (GRZ), die im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ auf 0,4 festgesetzt wird. Des Weiteren bietet die Grünstruktur um die Stellplatzanlage herum einen optischen Schutz zu der umgebenden Bebauung und wird zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der an das Denkmal angrenzende viergeschossige Gebäudekomplex im Osten bleibt als Pflegeeinrichtung vom „Caritasverband für die Region Kempen- Viersen e.V.“ erhalten und verbleibt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ vom 18.04.2013.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Das Irmgardisstift liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und verfolgt das Ziel, die aktuell genehmigten seniorengerechten Wohnungen künftig für vielfältige Bewohnergruppen zugänglich zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13 a BauGB eingehalten werden. Mit der Änderung des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.600 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Gemäß dieser Verfahrensart unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesgesetzgebung und kann daher als sog. beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gleichzeitig unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet gemäß Blatt 18 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen vom 28.02.1980 sind die Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

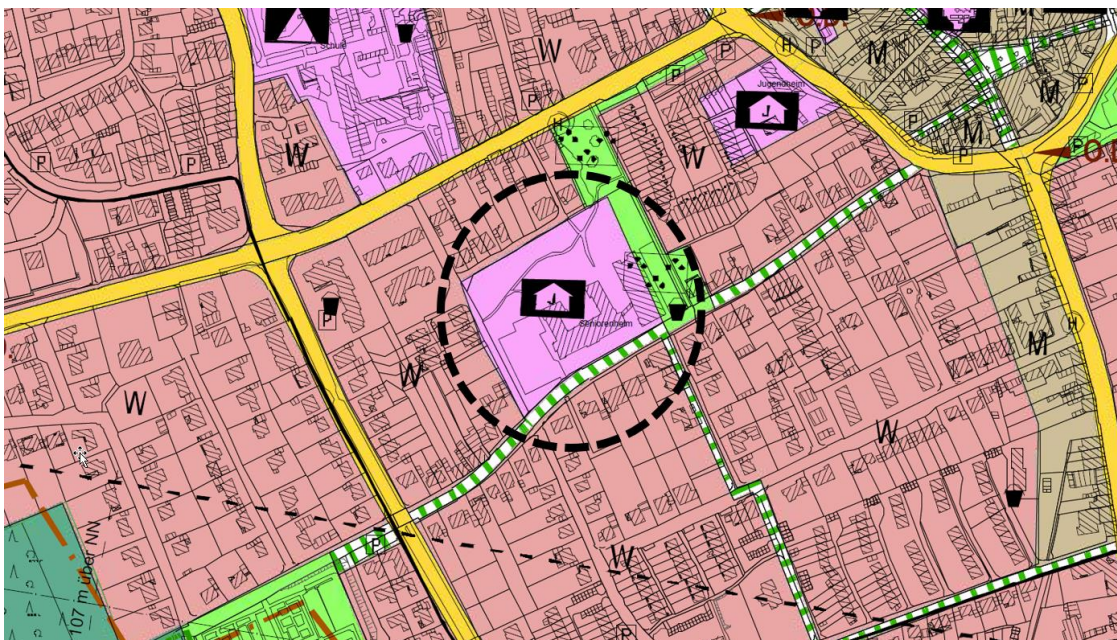


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viersen

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die durch die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung. Diese Anpassung (22. Anpassung des FNP) erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viersen (FNP) sollen die im Plangebiet derzeit dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf“ künftig als „Wohnbauflächen“ (W) im FNP dargestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“, der die Festsetzung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorsieht, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Vorlage des Bebauungsplanes und die Abstimmung der planerischen Zielsetzungen mit den Zielen der Raumordnung erfolgt im Zuge des Planverfahrens durch die Vorlage des Bebauungsplanes bzw. der beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Bezirksregierung Düsseldorf als Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW).

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ überlagert. Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ in Viersen-Süchteln, rechtskräftig seit dem 18.04.2013.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BP Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ sollte die planungsrechtliche Sicherung des unter Denkmalschutz stehende Irmgardisstifts und die Ergänzung eines viergeschossigen Erweiterungsbaus geschaffen werden. Durch den Anbau einer Pflegeeinrichtung und den Ausbau des Denkmals zu einem Seniorenzentrum wurden neue Einzelzimmer errichtet und vielfältige Angebote für ältere, pflegebedürftige und demente Menschen geschaffen. Somit wurden die gesetzlichen Auflagen an die Einzelzimmerquoten gesteigert, die Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz erfüllt und das Denkmal vor der voraussichtlichen Schließung gesichert.

Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf (Altenpflegeheim - Altenwohnen und Pflegeeinrichtung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5

BauGB mit definierten überbaubaren Flächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche des Irmgardisstift und des geplanten Erweiterungsbaus werden als viergeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Weiteren wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine großzügige Stellplatzfläche im westlichen Bereich und eine Stellplatzreihe entlang des Fußweges zwischen der Berg- und der Hindenburgstraße festgesetzt. Diese Stellplätze werden über die Bergstraße erschlossen.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird nicht durch den Geltungsbereich der Landschaftspläne des Kreises Viersen erfasst.

2.5 Kommunale Konzepte

Kommunale Pflegeplanung im Kreis Viersen, 2023

Im Jahre 2015 wurde durch den „Caritasverband für die Region Kempen - Viersen e.V.“ die Pflegeeinrichtung Irmgardisstift um einen viergeschossigen Gebäudekomplex im Osten erweitert. Die zusätzliche Pflegeeinrichtung bietet im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss 40 Einzelzimmer, Dienstzimmer und verschiedene Nebenräume für die vollstationäre Dauer- und Kurzzeitpflege an. Zudem entstanden, ergänzend zu den 60 seniorengerechten Wohnungen im Irmgardisstift, 25 barrierefreie Seniorenwohnungen in den oberen zwei Geschossen des Erweiterungsbaus. Wegen der technischen und wirtschaftlichen Problematik im Irmgardisstift wurde im Jahr 2023 ein neues Altenpflegeheim am Erich-Sanders-Weg in Viersen-Süchteln mit 80 Plätzen errichtet. Aufgrund des neuen Altenpflegeheims besteht aktuell kein darüberhinausgehender Bedarf an vollstationären Dauerpflegeplätzen. Der Bericht 2023 „Kommunale Pflegeplanung im Kreis Viersen“ des Kreises Viersen stellt dar, dass die momentan vorhandenen dauerhaften vollstationären 200 Pflegeplätze den Bedarf in Viersen-Süchteln umfänglich decken (der Bericht ermittelt einen Bedarf von 154 Plätzen bis 2026)².

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der zukünftigen Weiternutzung des Irmgardisstift und der derzeit dort untergebrachten barrierefreien Wohnungen, die ausschließlich als seniorengerechte Wohnungen genehmigt sind. Da sich die bestehende Wohnungsnachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen nicht nur auf die Zielgruppe der Senioren beschränkt, ist beabsichtigt, die genehmigten Wohnungen über die planungsrechtlich festgesetzte Zielgruppe hinaus vielfältigen Bewohnergruppen zugänglich zu machen. Eine Nutzungserweiterung für die genehmigten, barrierefreien Klein(st-)Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment wird befürwortet da durch die kontinuierlich steigenden Mietpreise eine hohe Nachfrage an bezahlbaren Klein(st-)Wohnungen besteht, die momentan nicht gedeckt wird. Der Stadtteil Viersen-Süchteln ist laut „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Viersen durch die städtebaulichen Qualitäten, die nahe Anbindung an Naherholungs- und Freizeitflächen besonders gefragt.³ Durch die Nutzungsänderung kann das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erhalten und zukunftsorientiert weiter genutzt werden.

² Kommunale Pflegeplanung im Kreis Viersen, Bericht 2023 - inkl. Aktualisierung der verbindlichen Pflegeplanung; Sozialamt 50/3 - Kommunales Integrationszentrum, Sozial- und Pflegeplanung; Seite 91, Tabelle 53

³ GEWOS (2022): Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen – 2. Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des Plangebietes

Im Osten des Plangebietes befindet sich das viergeschossige Denkmal, Irmgardisstift. Durch den Verbindungsgang im 1. OG ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit dem außerhalb des Plangebietes liegendem Gebäudekomplex verbunden. Diese Verbindung bleibt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ als Bau erhalten, wird aber geschlossen und für die Bewohner nicht zugänglich sein. Die erforderlichen Stellplätze des Denkmals befinden sich auf dem westlichen Grundstück und werden im Süden über die Bergstraße erschlossen.

Außerhalb des Plangebietes

Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Reihenhäuser geprägt. Vereinzelt sind im Süden an der Bergstraße Dienstleistungsunternehmen ansässig. Im Norden schließt das Plangebiet an die Grünfläche Irmgardisgarten an, die von den Bewohnern des Irmgardisstift genutzt werden kann. Die Grünfläche Irmgardisgarten wird nordöstlich weiter mit dem Lunapark verbunden. Weiter nördlich an der Hindenburgstraße befindet sich eine Schule und ein Kindergarten mit angrenzender Sporthalle. Östlich am Westring liegt ein evangelisches Jugendzentrum mit dazugehöriger evangelischer Stadtkirche. Der Stadtkern Viersen-Süchteln im Osten des Plangebietes ist fußläufig in ca. 8 Minuten zu erreichen.

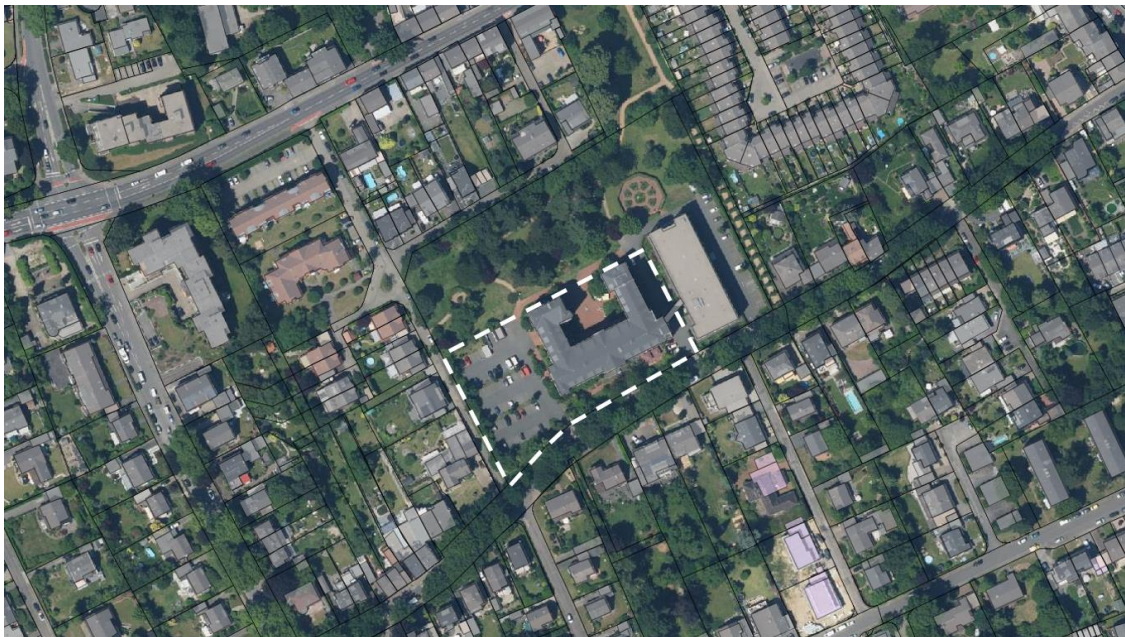


Abbildung 5 Luftbild des Plangebietes

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird vom Irmgardisgarten im Norden, dem viergeschossigen Gebäudekomplex im Osten, der Bergstraße im Süden und der Wilhelm-Ling-Straße im Westen umrandet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße im Süden. Bei der Bergstraße handelt es sich um eine Einbahnstraße mit Tempolimit

30 km/h, die von Westen nach Osten befahren werden kann. Das Plangebiet ist insbesondere über die Bergstraße an das weitere Straßennetz und die übergeordnete Straße Westring angeschlossen. Beim Einfahren von der Bergstraße in den fließenden Verkehr des Westrings ergeben sich während der Hauptverkehrszeit längere Wartezeiten. Da sich an der Bewohneranzahl im Irmgardisstift im Allgemeinen Wohngebiet nichts ändert, hat dies keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Bergstraße und des Westrings. Die an das Plangebiet angrenzende Wilhelm-Ling-Straße ist eine Anwohnerstraße und kann nur über die Hindenburgstraße im Norden erschlossen werden.

Fuß- und Radwege

Die Bergstraße im Süden des Plangebietes besitzt einen beidseitigen Fußweg. Weitere fußläufige Verbindungen zum Denkmal sind über die nördlichen Grünanlagen Irmgardisgarten und Lunapark, sowie über den östlichen Fußweg zwischen der Berg- und der Hindenburgstraße möglich. Die Wilhelm-Ling-Straße im Westen ist eine Anliegerstraße und als verkehrsberuhigte Spielstraße mit Schrittgeschwindigkeit ausgebaut. Sie wird im Norden von der Hindenburgstraße erschlossen und ist aufgrund von Absperrbügeln an der Bergstraße nur für den Fuß- und Radverkehr durchgängig.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt nördlich an der Hindenburgstraße und ist in etwa 280 m Entfernung in ca. 4 Minuten über den Fußweg oder die Parkanlagen zu erreichen. Ab hier verkehren in 30-minütiger Taktung die Linien 009, 019, 064, 067, 074. Die Busse fahren zusätzlich in 10 bzw. 15-minütiger Taktung an den naheliegenden Süchtelner Busbahnhof, um dort weitere Umsteigemöglichkeiten zu erreichen (Fahrzeit: 8 Minuten). An den östlichen Bushaltestellen Süchteln Westring Jugendheim (400 m Entfernung) und Süchteln Jahnstraße (500 m Entfernung) verkehren die Linien 009 und 019. Die Haltestelle Süchteln Westring Jugendheim wird in 30 bzw. 40-minütiger Taktung und die Haltestelle Süchteln Jahnstraße in 20-minütiger Taktung angefahren.

In etwa 12 Minuten kann fußläufig vom Plangebiet aus der 800 m entfernte Süchtelner Busbahnhof erreicht werden.

3.3 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Telefon wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Die Anbindungen erfolgen über die bestehende Infrastruktur an der Bergstraße.

Entwässerung

Das Plangebiet ist an das Entwässerungssystem der Bergstraße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt direkt über den in der Bergstraße verlegten Mischwasserkanal. Die westliche Stellplatzfläche wird über Hofabläufe bzw. Rinnen der Sammelleitung zugeführt. Diese werden überdimensioniert als Regenrückhaltung vorgesehen und anschließend dem öffentlichen Netz zugeführt.

3.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalrecht ein eingetragenes Baudenkmal vorhanden. Es handelt sich dabei um das dreiflügelige Bestandsgebäude, Irmgardisstift. In der Denkmalliste der Stadt Viersen wird das Irmgardisstift, Flur 97, Flurstück 314, unter der laufenden Nummer 42 geführt. Entsprechend wird das benannte Denkmal im Bebauungsplan durch das Planzeichen [D] nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmalpflege / Archäologie

Im Plangebiet liegen nach aktuellen Kenntnissen keine Bodenbefunde vor. Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit, sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

3.5 Kampfmittel

Eine Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf Grundlage von Luftbildaufnahmen ist am 13.11.2013 (Aktenzeichen: 22.5-3-5166032-135/13) durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Auswertung der Luftbildaufnahmen wegen Gebäudeschatten nicht möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“, wonach bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten sowie das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten ist.

3.6 Seismologie/ Erdbebenzone 1

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

3.7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz ist bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen grundsätzlich zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisgarten“ wurde daher ein schalltechnisches Gutachten im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen und -emissionen erstellt. Das Berechnungsverfahren und die Berechnungsansätze hinsichtlich der Pkw-Bewegungen, die den Wohneinheiten zuzuordnen sind, repräsentierten dabei grundsätzlich bereits eine „worst-case“-Betrachtungsweise. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geräusche der anlagenbezogenen Verkehre für die südwestlich des Irmgardisstifts gelegene Parkplatz- und Stellplatzanlage (60 Stellplätze) mit den Orientierungswerten der DIN kompatibel sind (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße/Irmgardisstift vom 05.02.2013).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ wurde der Stellplatzbedarf neu ermittelt. Der notwendige Stellplatznachweis zur Nutzungserweiterung im Denkmal ist auf Grundlage der frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden ab der Gebäudeklasse 3 (GKL 3) berechnet wurden. Die Verordnung (GV. NRW. Ausgabe 2022) ermittelt bei Gebäuden in integrierter Lage und unter Berücksichtigung der Erschließung mit öffentlichen Personennahverkehr eine Anzahl von 0,8 notwendigen Stellplätzen (Kfz) pro Wohnung. Die Stellplätze für die Mitarbeiter der Tagespflege und Cafeteria, sowie die Besucherstellplätze der Kapelle können identisch aus dem Stellplatznachweis vom 28.04.2017 übernommen werden, da in diesem Bereich keine Änderung vorgenommen werden. Im berechneten Stellplatznachweis vom 21.11.2023 zum Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ zeigt sich kein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, wodurch die bereits vorhandene Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen unverändert bestehen bleibt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzemissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch

die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Für die Umgebung des Plangebietes liegen flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne (BP Nr. 314 „Hindenburgstraße / Mitte“, BP Nr. 346 „Hindenburgstraße / Westring“, BP Nr. 307 „Jahnstraße“ und BP Nr. 312 „Waldstraße“) vor, aus denen die Schutzwürdigkeit der betrachteten Immissionsorte hervorgeht. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314-1 „Bergstraße/Irmgardisstift“ konnte daher nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an den betrachteten Immissionsorten (meist deutlich) unterschritten werden. Es werden nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ weiterhin keine Emissionsschutzkonflikte durch die Nutzung der Stellplatzanlage für die Wohnungen zu erwarten sein.

3.8 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.9 Klima

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5 - 10 °C im Jahr bei einer Sonnenscheindauer von 1.400 - 1.500 Stunden. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen, mit einer mittleren Niederschlagshöhe von insgesamt 750 - 800 mm.

Das Plangebiet ist aktuell bereits überwiegend versiegelt und baulich genutzt, so dass keine Änderungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ zu erwarten sind.

3.10 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Den Hochwassergefahrenkarten NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet auch im Extremfall (HQextrem) nicht durch Hochwasser betroffen ist.

3.11 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW). Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen sowie die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis (hN = 90 mm/qm/h).

Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei seltenen oder extremen Starkregen sind auf dem gesamten überbaubaren Plangebiet und der Stellplatzanlage Wasserhöhen von 0,2 m bis 0,4 m, punktuell insbesondere westlich des Plangebiets neben dem Denkmal Wasserhöhen von bis zu 0,7 m möglich.

Die Fließgeschwindigkeiten konzentrieren sich im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes entlang der Bergstraße und betragen 0,9 m/s bis 1,3 m/s.



Abbildung 6 extremes Starkregeneignis mit Fließgeschwindigkeiten

4. Planung

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ sollen zum einen jetzige Nutzungen beibehalten und zum anderen entsprechende Wohnqualitäten für vielfältige Bewohnergruppen geschaffen werden. Die barrierefreien Klein(st-) Wohnungen, die aktuell ausschließlich für die Nutzung „Senioren“ genehmigt sind, sollen über die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung hinaus vielfältigen Bewohnergruppen zugänglich gemacht werden. Durch diese Nutzungsänderung kann das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erhalten und zukunftsorientiert sowie bedarfsgerecht weiter genutzt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist ein Wahrzeichen von Süchteln und soll durch die beabsichtigte Nutzungsänderung erhalten bleiben.

Im Konzept des Irmgardisstifts sind alle Zugänge und Wohnungen barrierefrei errichtet. Die Erschließung der oberen Wohnungen erfolgt über ein großzügiges Treppenhaus und zwei Aufzüge im Eingangsbereich, sowie vier weitere Treppenhäuser in dem östlichen und westlichen Flügel. Alle Wohnungen sind großzügig geschnitten und haben in den Wohnbereichen große Fensterflächen zur Belichtung und Lüftung. Die bestehenden, umgebauten, barrierefreien Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 40 m² bis 70 m² entsprechen sowohl den Wohnbedürfnissen junger als auch älterer Menschen. Die bestehende Cafeteria mit dazugehöriger Terrasse im südlichen Teil des Erdgeschosses, sowie die Tagespflegeeinrichtung mit sechs Kurzzeitpflegeplätzen im nordöstlichen Teil wurden von dem „Caritasverband für die Region Kempen - Viersen e.V.“ übernommen und bleiben im jetzigen Nutzungskonzept bestehen. Darüber hinaus befinden sich im Irmgardisstift eine psychotherapeutische Praxis und eine Physiotherapie, die auch zukünftig weiter betrieben werden können. In der ehemaligen inzwischen entweihten Kapelle können bereits aktuell aber auch zukünftig Feiern, Familienfestlichkeiten und Frei-

zeitangebote stattfinden. Diese bereits bestehenden Nutzungen und die geplante Nutzung ermöglichen die zukunftsorientierte Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes.

An das Planungsgebiet grenzt die etwa 0,7 ha große private Parkanlage Irmgardisgarten die allen Bewohnern frei zugänglich ist an. Diese Freifläche bietet mit Sitzbänken und diversen Wegen verschiedene sonnige und schattenspendende Ruhe- und Verweilzonen. Außerdem werden im Innenhof des dreiflügeligen Denkmals weitere Möglichkeiten zum Verweilen angeboten.

Der ruhende Verkehr wird über die Bergstraße auf der westlichen Grundstücksseite untergebracht. Auf der westlichen Stellplatzanlage entstanden 60 Stellplätze die von den Bewohnern des Irmgardisstifts, den Mitarbeitern der Tagespflege und der Cafeteria, sowie von den Besuchern der Kapelle genutzt werden. Zusätzlich befinden sich drei Stellplätze am Haupteingang des Irmgardisstift die frei zur Verfügung stehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ soll neues Planungsrecht zur Umsetzung der entsprechenden Nutzungsänderung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ treten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ außer Kraft.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen:

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der näheren Umgebung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim - Altenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Dies bedeutet, dass durch die Nutzungsänderung das Gebiet hauptsächlich dem Wohnen dient.

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Dieser Entwicklungsabsicht folgend wird der südwestliche Geltungsbereich des Flurstücks 314 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Konzept zulässig. Ziel ist dabei die Sicherung des unter Denkmalschutz stehende Irmgardisstiftes mit der Erhaltung vorhandener Nutzungen, wie die Cafeteria und Tagespflegeeinrichtung.

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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ansonsten Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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 festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl maximaler Vollgeschosse berücksichtigt das Denkmal als Wahrzeichen in Viersen-Süchteln in seinem Bestand. Auch im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ soll der städtebauliche Maßstab zwischen dem Plangebiet und der näheren Umgebung bewahrt bleiben. Durch die Beibehaltung der festgesetzten Vier-Geschossigkeit bleibt das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in seiner jetzigen Erscheinung bestehen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zurzeit festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 im Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ wird im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 geändert. Damit entspricht die festgesetzte GRZ für das Allgemeine Wohngebiet dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Das Irmgardisstift weist in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) eine GRZ von max. 0,27 auf und liegt somit deutlich unter der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Stellplatzflächen sind Flächen für Müllcontainerstandorte, Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Feuerwehzufahrten/ -aufstellflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von 100, hier bis zu max. 0,6 überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von max. 0,8. Die ermittelte GRZ des gesamten Plangebietes mit Stellplatzflächen beträgt max. 0,72.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GFZ von max. 1,4 festgesetzt, da unter Berücksichtigung des Denkmals die GFZ von max. 1,4 errechnet wurde. Damit liegt die ermittelte GFZ für das Allgemeine Wohngebiet geringfügig über dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die GFZ für das Denkmal von max. 1,4 ist zulässig um die Erhaltung der festgesetzten Vier-Geschossigkeit und die Sicherung des jetzigen Erscheinungsbildes zu gewährleisten.

Anzahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Denkmals. Es wird keine Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlage geben, da das Denkmal bereits vier Vollgeschosse aufweist.

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die den weiteren Fortbestand des Denkmals sicherstellt.

Abweichende Bauweise im WA

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt in dem Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. So kann die bestehende Gebäudegröße bzw. -typologie des Denkmals von ca. 61 m erhalten bleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Innerhalb des Plangebietes ist das Baufenster mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, durch die eine überbaubare Grundstücksfläche definiert wird. Die

festgesetzte Baugrenze des Irmgardisstift für den Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ orientiert sich an der ursprünglichen Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“. Zudem ist diese entsprechend großzügig definiert, um einerseits das bestehende Denkmal planungsrechtlich zu sichern und geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Bereich entlang der Bergstraße orientiert sich das Baufenster an der bestehenden Bebauung. Diese überbaubare Grundstücksfläche stellt somit keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ dar.

4.3.4 Stellplätze und Garagen

Die gemäß StellplatzVO NRW⁴ erforderlichen Stellplätze für frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden ab GKL 3 und in integrierten Lagen unter Berücksichtigung der Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs⁵ können auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Im Westen des Plangebietes sind 60 Stellplätze und im Osten vor dem Irmgardisstift drei Stellplätze vorhanden. Wie unter Punkt 3.2 der Begründung dargestellt, liegt das Irmgardisstift in einer integrierten Lage mit guter Erschließung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Der Stellplatzbedarf des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes wird anhand von 0,8 Stellplatz pro Wohneinheit berechnet. Weitere Stellplätze sind für die Mitarbeiter der Tagespflegeeinrichtung und die Cafeteria vorgesehen, die bei deren Arbeitszeit nicht für die Bewohner des Irmgardisstift zur Verfügung stehen. Für die Besucher der „Kulturkapelle“ wird jeweils ein Stellplatz pro 7,5 Sitzplatz berechnet. Laut Ermittlung werden 60 notwendige Stellplätze benötigt, die auf der Stellplatzanlage im Plangebiet nachgewiesen werden können.

Die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Kfz-Stellplätzen freizuhalten, um die Denkmalqualität des dreiflügeligen Denkmals zu erhalten. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Feuerwehruzufahrten/ -aufstellflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ sind nicht überdachte Fahrradsammelstellplätze zulässig.

4.3.5 Einfahrtbereiche

Die Erschließung des Plangebietes „Irmgardisstift“ ist für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die Bergstraße im Süden vorgesehen. Unmittelbar westlich und östlich des Denkmals werden zwei Bereiche entlang der Bergstraße als Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im westlichen Bereich der Bergstraße hat die Ein- und Ausfahrt eine Breite von 6m, die den westlichen Stellplatz erschließt. Zugleich erfüllt die Ein- und Ausfahrt im Westen des Plangebietes eine wichtige Funktion als Feuerwehruzufahrt. Die östliche Ein- und Ausfahrt erschließt die drei Stellplätze vor dem Irmgardisstift und ist in einer Breite von 5m festgesetzt.

4.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt, wie unter Punkt 3.7 der Begründung beschrieben. Es ist dargestellt, dass das Plangebiet insbesondere im Bereich der Bergstraße und durch die Nutzung der westlichen Parkplatzfläche mit Lärmimmissionen in Form von Straßen-

⁴ Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW), 14.05.2022

⁵ Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW); Teil A „Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“

lärm oder kurzzeitigen Geräuschereignissen wie Türeenschlagen bei Fahrzeugen vorbeilastet ist. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, demnach werden keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.3.7 Natur und Landschaft

Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ entstanden auf der vorgesehenen Stellplatzfläche Anpflanzungen, die zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind.

Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Entsprechend der Nutzungsänderung und Anpassung der Stellplatzfläche werden keine Gehölze entfernt. Die festgesetzte Fläche um die Stellplatzanlage herum (im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung der Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Gehölze bieten einen optischen Schutz zwischen der umgebenden Bebauung und der großen Stellplatzfläche und tragen damit zur städtebaulichen verträglichen Einbindung des Stellplatzes in die Wohnumgebung ein. Die Gehölze sind daher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der einzelne Baum im Innenhof am Ostflügel wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

4.3.8 Gestalterische Festsetzungen (BauO NW)

Im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ sind für das Allgemeine Wohngebiet keine besonderen gestalterischen Festsetzungen vorgesehen. Da das Irmgardisstift in der Denkmalliste der Stadt Viersen (Nr. 42) geführt ist, legt die Denkmalbehörde dort den Erhalt aus wissenschaftlichen, kultur-, orts- und architekturgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen fest. Es bildet als Architektur des beginnenden Jahrhunderts heute einen markanten Akzent im Stadtbild Viersen-Süchteln.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ bezieht sich auf die Änderung des südwestlichen Teilbereichs des seit 18.05.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße/Irmgardisstift“ in Viersen-Süchteln.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die Größe des Plangebietes mit einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 20.000 m² überbaubarer 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

Bei der Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen sind zum einen gesundheitliche (i.d.R. vor allem Lärm-, Geruch- oder Staubimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie regenerative Aspekte (Erholungs- / Freizeitfunktionen und Wohnqualitäten) von Bedeutung. Daher erfolgt zur Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch das Planungsvorhaben eine Beschreibung des aktuellen Potentials des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

Das gesamte Plangebiet ist hauptsächlich mit dem Denkmal und einer großen Stellplatzfläche bebaut und bietet nur im Innenhof des dreiflügeligen Denkmals eine besondere Erholungs- bzw. Freizeitfunktion. Da in der näheren Umgebung des Plangebietes insbesondere Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnstrukturen und Anliegerstraßen ohne großes Verkehrsaufkommen sind, können die Bewohner des Irmgardisstift zusätzlich die an das Plangebiet angrenzende Grünfläche im Norden als Erholungs- bzw. Freizeitfunktion nutzen.

Verkehrslärm

Wie unter Punkt 3.7 der Begründung und in dem Gutachten des Bebauungsplanverfahrens Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ dargestellt, ist das Plangebiet im Bereich der Bergstraße und durch die Stellplatzfläche mit Lärmimmissionen vorbelastet. Die Pkw-Bewegung ist den entsprechenden Wohneinheiten zuzuordnen und repräsentiert eine worst-case-Betrachtung. Dabei werden die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten. Nur durch nächtliche Fahrzeugbewegungen und einzelne kurzzeitige Geräuscheignisse wie Türeenschlagen bei Fahrzeugen treten kurzzeitige Maximalpegel auf. Daher sind keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ werden weiterhin keine Immissionsschutzkonflikte erwartet.

Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Ein relevantes Mehraufkommen an Verkehr ist nicht zu erwarten und somit bleibt die Abwicklung über die vorhandene Bergstraße unverändert.

Die Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ ist auf Grundlage des seinerzeitigen Nutzungskonzeptes des Irmgardisstifts und dem zusätzlichen Erweiterungsbau mit barrierefreien Seniorenwohnungen ermittelt worden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Erholungspotential

Erhebliche Auswirkungen auf das Erholungspotential und auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Artenschutz

Aufgrund der Rechtslage gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie den Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie, ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte "planungsrelevante Arten" (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird vorab untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach BNatSchG erforderlich ist.

Der Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ enthält Hinweise zum Umgang mit den Artenschutzbelangen. Diese werden für den Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ folgendermaßen übernommen: Die festgesetzte Fläche zur Erhaltung

von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Weitere Festsetzungen werden zur Vermeidung von Beeinträchtigung der nichtplanungsrelevanten Arten getroffen. Die Gehölze sind nur im Winter außerhalb der Brutzeiten zu roden und möglichst viele wertvolle Biotopstrukturen wie Hecken und Bäume zu erhalten.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ auf die Nutzungsänderung des Irmgardisstifts bezieht und keine Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und der ausgewiesenen Stellplatzflächen mit den Einfahrtsbereichen aufweist, wird keine aktuelle Artenschutzprüfung erforderlich.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus versiegelter Fläche aufgrund des Denkmals und der großflächigen Stellplatzfläche. Der Großteil der Gehölzstrukturen befindet sich außerhalb des Plangebietes, zum einen nördlich in der Parkanlage und zum anderen südlich in Form einer Allee auf der Bergstraße.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ dient der Nutzungsänderung der derzeit aus technischen und wirtschaftlichen Gründen aufgegebenen Nutzung des Irmgardisstifts. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um die Planungssicherung eines bereits bebauten Innenbereiches handelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren und zudem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Boden

Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes vor.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ erfolgte geotechnische Stellungnahme weist bei den Bohrungen darauf hin, dass sich die Erdmassen in anthropogene Auffüllböden und natürliche Segmente unterscheiden lassen. Zum größten Teil wurden bei den Bohrungen Auffüllböden bzw. umge-

lagerte Böden angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten wie Farbe und Geruch wurden nicht festgestellt. Aufgrund der geringen, bodenfremden Bestandteile kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine chemisch-analytische Untersuchung des Einlagerungsinventars zu Deklarationszwecken für eine bevorstehende Verwertung/Entsorgung nicht zwingend erforderlich ist. Dies ist jedoch mit der zuständigen Umweltbehörde der Stadt Viersen/dem Kreis Viersen und der annehmenden Deponie abzustimmen. Da nur Kleinbohrungen durchgeführt wurden, können punktuelle Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen nach BBodSchV sind für die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ nicht erforderlich. Für das Schutzgut Boden besteht keine Gefahr.

Kampfmittel

Eine Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grundlage von Luftbildaufnahmen ist am 13.11.2013 (Aktenzeichen: 22.5-3-5166032-135/13) durchgeführt worden. Dabei teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass eine Auswertung der Luftbildaufnahmen wegen Gebäudeschatten nicht möglich war. Erdarbeiten sollten daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“, wonach bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten sowie das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten ist. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Entsprechend wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ aufgenommen.

5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Wasserschutzzonen. Der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Allgemeinen Baugebietes dar. Hieraus lässt sich derzeit keine Nutzung ableiten, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führen könnte.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ wird ein Hinweis zur ortsnahen Versickerung und zum Grundwasser entsprechend der geotechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“, in der die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht und eine vororientierte Altlastenuntersuchung durchgeführt wurde, aufgenommen.

Das Plangebiet ist an das Entwässerungssystem der Bergstraße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt über den in der Bergstraße verlegten Mischwasserkanal ins Netz eingeleitet. Die westliche Stellplatzfläche wird über Hofabläufe bzw. Rinnen der Sammelleitung zugeführt. Diese wurden überdimensioniert als Regenrückhaltung vorgesehen und anschließend dem öffentlichen Netz zugeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Hochwasser/ Starkregen

Die aktuelle Bundesraumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 gibt wichtige Zielsetzungen und Prüfpflichten für Bauleitpläne vor. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen die Wahrscheinlichkeiten des Eintritts eines Hochwasserereignisses sowie die Schutzwürdigkeit der Raumnutzungen und -funktionen zu bewerten. Weiter sind die planbedingten Auswirkungen auf den Klimawandel zu prüfen und bei Bedarf Anpassungen an den Planungen vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegt keine Wahrscheinlichkeit für ein eintretendes Hochwasserereignis vor.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte⁶ sammelt sich das Niederschlagswasser bei seltenen oder extremen Starkregen auf dem gesamten überbaubaren Plangebiet und auf der Stellplatzanlage an. Im gesamten überbaubaren Plangebiet um das Irmgardisstift sind Wasserhöhen von 0,2 m bis 0,4 m möglich. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes neben dem Denkmal sind insbesondere punktuelle Wasserhöhen von bis zu 0,7 m möglich.

Die Fließgeschwindigkeiten konzentrieren sich im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Bergstraße und betragen 0,9 bis 1,3 m/s.

5.5 Klima / Luft

Das Klima in Viersen ist gemäßigt, aber warm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5-10 °C im Jahr bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.400-1.500 Stunden im Jahr. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Viersen. Über das Jahr verteilt gibt es in Viersen eine mittlere Niederschlagshöhe von 750-800 mm.

Das Mikroklima im Plangebiet wird derzeit durch die überbaubare Grundfläche, die bestehende Bebauung und die dort befindlichen Gehölze bestimmt. Eine besondere Bedeutung der Flächen als Kalt- und / oder Frischluftentstehungsort ist aufgrund der ebenen Topographie nicht gegeben. Örtlich bedeutsame Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen sind nicht vorhanden.

Erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Nutzungsänderung des geplanten Denkmals Irmgardisstift nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen vollständigen Versiegelung des Planbereiches findet keine zusätzliche Neuversiegelung statt und somit ist mit keiner zusätzlichen Belastung und Verschlechterung des Mikroklimas zu rechnen.

⁶ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW); www.klimaanpassungskarte.nrw.de

5.6 Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalrecht ein eingetragenes Baudenkmal vorhanden. Es handelt es dabei sich um das Irmgardisstift. Das benannte Denkmal wird im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ durch das Planzeichen [D] nachrichtlich übernommen. Der Bestand wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodeneingriffen kann jedoch die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise zum Verhalten bei Aufdeckung werden im Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht von erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgüter durch das Vorhaben ausgegangen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 6.000 m² (0,6 ha), welche sich komplett aus der Flächennutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zusammensetzt.

Flächennutzung	Flächengröße in ha	Flächenanteil zum Plangebiet
Allgemeine Wohnnutzung (WA)	0,6 ha	100 %

7. Hinweise

Artenschutz

Baufeldfreimachung

Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Kampfmittel

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.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T zuzuordnen.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Lärmimmissionen

Im Plangebiet wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft aus Wohnen kaum Immissionen entstehen; die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nur punktuell durch Türenschrägen bei Fahrzeugen überschritten.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,7 m mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,9 bis 21,3 m/s möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

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

8. Kosten / Finanzwirksamkeit

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ werden zwischen dem privaten Investor und der Stadt Viersen finanzielle und personelle Aufwendungen entstehen.

9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 314-1 „Bergstraße / Irmgardisstift“ wurden folgende Gutachten erstellt.

- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich der Tragsicherheit und Gründung sowie Bauwerksabdichtung und die Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer mit vororientierender Altlastenuntersuchung; ibl Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH; Mönchengladbach, Januar 2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Planung „Irmgardisstift“ Bebauungsplan Nr. 314-1 in Viersen-Süchteln; lana plan; Nettetal, April 2012
- Prognose über die zu erwartende Lärmemission und -immission durch die Nutzung von Pkw-Parkplätzen im Rahmen der geplanten Erweiterung des Altenheims Irmgardisstift; ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH; Mönchengladbach, Oktober 2012

Da der Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ sich auf einen Teilbereich des seit 18.05.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 314-1 „Bergstraße/Irmgardisstift“ in Viersen-Süchteln bezieht, werden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314-2 „Irm-

gardisstift“ für die aktuelle Planung relevanten Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 314-1 „Bergstraße/Irmgardisstift“ und die in der Begründung hierzu getroffenen Ausführungen aufgegriffen. Aufgrund der lediglich geplanten Änderung der Gebietstypologie von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnen sowie der Übernahme der überbaubaren Flächen und Stellplatzflächen liegen keine erheblichen Änderungen innerhalb des Plangebietes vor, die neue Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“ erfordern würden. Die bestehenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 314-1 sind selbstverständlich bei der Stadt Viersen einzusehen und können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Viersen, den 05.02.2024

In Vertretung

gez.

F r i t z s c h e
Technische Beigeordnete