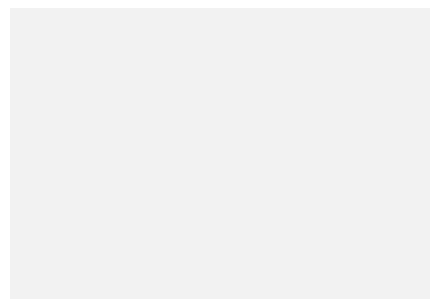
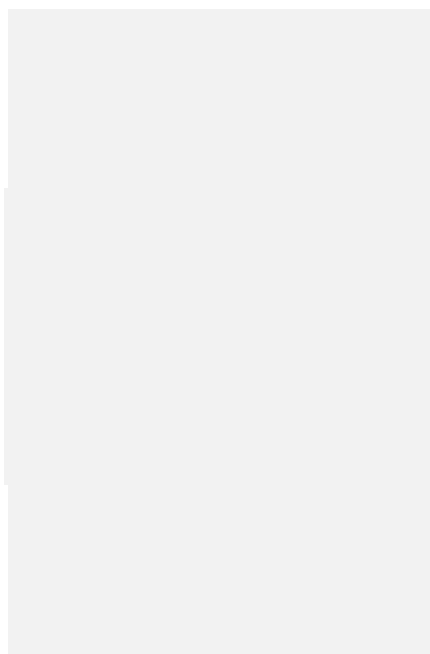

■ BEGRÜNDUNG

■ BEBAUUNGSPLAN DER STADT WILLICH NR. 6 VI N – NÖRDLICH UND SÜDLICH MALTESERSTRASSE –

(Verfahrensstand: Vorentwurf)



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	2
PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
LITERATURVERZEICHNIS	3
1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	4
2. RÄUMLICHE SITUATION	5
2.1 GRÖÖE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	5
2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.3 VERKEHRERSCHLIEÖUNG	8
2.4 WASSERSCHUTZZONEN	8
2.5 ALTLASTEN	8
2.6 DENKMALSCHUTZ.....	8
2.7 IMMISSIONSSITUATION.....	8
2.8 KAMPFMITTEL	9
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	10
3.1 REGIONALPLAN.....	10
3.2 LANDSCHAFTSPPLAN.....	10
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH.....	11
3.4 BEBAUUNGSPLAN.....	12
3.5 SATZUNG.....	13
3.6 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPH STAND 01.09.2021).....	14
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	19
5. GRUNDZÖGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)	20
5.1 ERSCHLIEÖUNG.....	20
5.2 BEBAUUNG	20
5.3 ÖFFENTLICHE GRÖNFLÄCHE	21
5.4 PLANUNGSALTERNATIVEN (VORENTWÖRFE)	21
5.5 FLÄCHENBILANZ.....	23
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	24
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	24
6.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	25
6.3 BAUWEISEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	27
6.4 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	28
6.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB).....	28
6.6 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	29

6.7	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)	29
6.8	GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	29
6.9	IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	29
6.10	PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	29
6.11	PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)	30
6.12	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	30
6.13	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	31
6.14	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	32
7.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	33
7.1	ARTENSCHUTZ	33
7.2	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT	33
7.3	IMMISSIONSSCHUTZ	34
7.4	ALTLASTEN	34
7.5	VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN MIT RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH)	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANGEBIETS (UNMAßSTÄBLICH)	6
ABBILDUNG 3: BLICK AUF DIE HAUPTSTRASSE VON SÜDEN	7
ABBILDUNG 4: BLICK AUF DIE HAUPTSTRASSE VON NORDEN	7
ABBILDUNG 5: SPIELPLATZ AN DER MALTESERSTRASSE	7
ABBILDUNG 6: BLICK AUF DIE MALTESERSTRASSE VON WESTEN	7
ABBILDUNG 7: ZUM PARKEN GENUTZTE FLÄCHE AN DER VIRMONSTRASSE	7
ABBILDUNG 8: BLICK AUF DIE VIRMONDSTRASSE VON OSTEN	7
ABBILDUNG 17: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN DÜSSELDORF (UNMAßSTÄBLICH)	10
ABBILDUNG 18: ENTWICKLUNGSZIELE (UNMAßSTÄBLICH)	10
ABBILDUNG 19: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (UNMAßSTÄBLICH)	11
ABBILDUNG 20: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 N - ORTSMITTE - (UNMAßSTÄBLICH)	12
ABBILDUNG 20: WASSERHÖHEN UND FLIEßGESCHWINDIGKEITEN – SELTENES EREIGNIS	15
ABBILDUNG 21: WASSERHÖHEN UND FLIEßGESCHWINDIGKEITEN – EXTREMES EREIGNIS	15
ABBILDUNG 23: FLIEßGESCHWINDIGKEITEN – EXTREMES EREIGNIS AUF DIGITALEM GELÄNDEMDELL	16

PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes G vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

LITERATURVERZEICHNIS

- CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Willich (Fortschreibung 2018/19), Köln, im Auftrag der Stadt Willich
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (2016): Masterplan Wohnen Stadt Willich Endbericht, Bochum, im Auftrag der Stadt Willich

1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Das Plangebiet zwischen Hauptstraße, Malteserstraße, Virmondstraße und Neustraße zeichnet sich heute, vor allem im westlichen Teilbereich, durch eine prägende Wohnnutzung aus. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 N setzt allerdings überwiegend Mischgebiete und Kerngebiete fest, welche als Art der baulichen Nutzung allerdings nur eingeschränkt Wohnnutzungen zulassen. Um der gebietsspezifischen Entwicklung mit verstärkt wohnbaulicher Nutzung und dem allgemeinen Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, ist die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich. Damit wird auch der Funktionslosigkeit der Kerngebiete begegnet.

Teile des Plangebietes liegen in dem vom Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich Neersen. Dieser soll vorrangig die Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung sicherstellen. Bei einer verstärkt wohnbaulich orientierten Entwicklung des Bereiches ist die gleichzeitige Sicherung der Versorgung nicht zu vernachlässigen und erfordert eine gezielte Steuerung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen soll.

Dem Plangebiet kommt eine Bedeutung als Pilot-Wohnprojekt der Strategie ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ zu. Als erstes Pilot-Wohnquartier mit einem erhöhten Handlungsbedarf und Potenzial wurde der Bereich um die Malteserstraße in Neersen identifiziert. Konkret sind die ausgemachten Potenziale in diesem Zusammenhang thematisch der Bestands- und Innenentwicklung zuzuordnen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Nachverdichtung, die potenzielle Anpassung der Gebäudehöhen sowie auf die Schaffung von mehr Flexibilität im Wohnsegment durch eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Gebietskategorien.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird, unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, die Art der baulichen Nutzung angepasst, sodass die Zulässigkeit von Wohnen stärker in den Fokus rückt. Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und für den Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen.

2. RÄUMLICHE SITUATION

Die Stadt Willich liegt in der Ballungsrandzone der Städte Krefeld, Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach. Sie besteht aus den Stadtteilen Alt-Willich, Anrath, Schiefbahn und Neersen. Als Mittelzentrum ist die polyzentrisch aufgebaute Flächengemeinde auf das Oberzentrum Krefeld ausgerichtet; abhängig von den jeweiligen Standorten bestehen jedoch unterschiedliche Orientierungen zum Umland.

Das Plangebiet liegt im Neersener Ortskern in der Flur 12, Gemarkung Neersen. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden von den nördlich an die Malteserstraße angrenzenden Flurstücken 648, 1019, 1937, 1938 und 2057 sowie den Flurstücken 1234 und 1568,
- im Osten von der Hauptstraße,
- im Süden von der Virmondstraße,
- im Westen von der Neustraße.

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem folgenden Übersichtsplan und ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet (vgl. Abbildung 1).

Die vorgenannte Begrenzung des Geltungsbereiches begründet sich in der rahmenplanerischen Umsetzung der Strategie ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ (s. Anlage 3). Im Rahmen der Umsetzung des Strategiebausteines 3 ist ein Pilot-Wohnquartier identifiziert worden. Für einen Teilbereich des Pilot-Wohnquartiers ist ein besonderer Handlungsbedarf und ein besonderes Potenzial zur Umsetzung festgestellt worden. Dieser Teilbereich stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes dar.

Es besteht aus stadtplanerischer Sicht keine Notwendigkeit weitere Flurstücke in das Plangebiet einzubeziehen.

2.1 GRÖÖE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Das Gebiet ist insgesamt geprägt von Wohngebäuden. Die Bebauung der Hauptstraße zeichnet sich durch gemischt genutzte Gebäude und eine geschlossene Bebauung aus. Das Plangebiet nördlich und südlich der Malteserstraße weist eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad auf (vgl. Abbildung 2). Die bestehende Bebauungsstruktur ist kleinteilig und die Bausubstanz ist in Teilbereichen in einem schlechten Zustand.

Auf dem Flurstück 1166 befindet sich aktuell eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Es sind verschiedene Spielgeräte vorhanden. Südlich davon liegen tiefe Gartengrundstücke, welche von Bäumen geprägt sind. Die Malteserstraße wird beidseitig von Kirschbäumen gesäumt.

Das Erdgeschoss des ehemaligen Sparkassengebäudes (Malteserstraße 2-4) steht aktuell leer. Leerstand ist ebenfalls in dem Gebäude der Virmondstraße 10-12 zu verzeichnen. Östlich dieses Gebäudes befindet sich eine Fläche, die zum Abstellen von PKW genutzt wird.

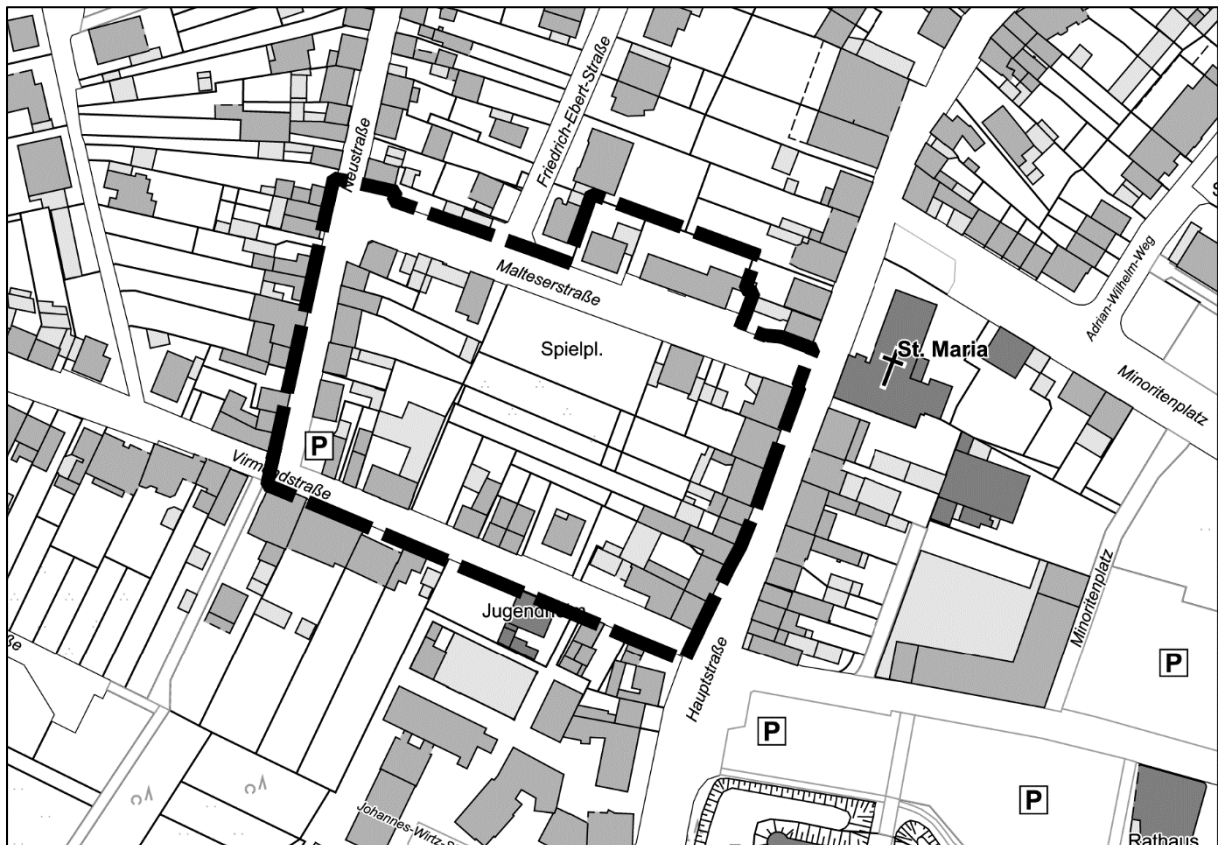


Abbildung 1: Übersichtsplan mit räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus der Amtlichen Basiskarte mit Planzeichen ergänzt; Stand 16.02.2024)



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Luftbilder hochauflösend GEOBasis; Stand 05.04.2023)



Abbildung 3: Blick auf die Hauptstraße von Süden
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)



Abbildung 4: Blick auf die Hauptstraße von Norden
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)



Abbildung 5: Spielplatz an der Malteserstraße
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)



Abbildung 6: Blick auf die Malteserstraße von Westen
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)



Abbildung 7: Zum Parken genutzte Fläche an der Virmondstraße
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)



Abbildung 8: Blick auf die Virmondstraße von Osten
(Quelle: Aufnahme vom 16.02.2024)

2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich teilweise im privaten und teilweise im städtischen Eigentum.

2.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr und den Fuß- und Radverkehr (Hauptstraße, Virmondstraße, Neustraße und Malteserstraße). In einer Entfernung von ca. 1,3 km ist ein Anschluss an die Autobahn A 44 gegeben. Über das Kreuz Neersen ist die A 52 in ca. 2,7 km zu erreichen.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien (036, 038, 056, 094, NE10) mit den Bushaltestellen Willich Neersen Am Schloss und Neersen Am Schloss in fußläufiger Erreichbarkeit. In ca. 6,0 km nördlicher Entfernung liegt der Haltepunkt der Bahn in Anrath.

2.4 WASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet liegt in keiner der festgesetzten oder geplanten Wasserschutzonen.

2.5 ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Im Umkreis von ca. 500 m um das Plangebiet befinden sich folgende Altstandorte bzw. Ablagerungen:

- AS 280_73 – Ehemalige chemische Reinigung
- AS 280_65 – Ehemalige Weberei
- AS 280_127 – Ehemalige Weberei
- AS 280_157 – Ehemaliges Bauunternehmen mit Eigenverbrauchstankstelle
- AA 280_011 – ehemalige Müllkippe der Gemeinde Neersen
- AA 280_013 – Ablagerung
- AA 280_018 – Bauschuttanlage

Auf eine graphische Darstellung wird in Absprache mit dem Kreis Viersen verzichtet.

2.6 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler, bewegliche Denkmäler, Bodendenkmäler, Denkmalbereiche oder Gartendenkmäler. Nördlich grenzen die eingetragenen Baudenkmäler der Hauptstr. 35, 37, 39 und 41 an. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls zwei Baudenkmäler (Hauptstr. 28 und 30). Südlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Fabrikanlage Velvet“ (Hauptstraße 13, 13a; Johannes-Wirts-Straße 9-13, 19-31; Virmondstraße 3-5, 5a). Weitere denkmalwürdige Objekte sind aktuell nicht bekannt. Vermutete Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

2.7 IMMISSIONSSITUATION

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine das Plangebiet betreffende Immissionen festgestellt, die der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen könnten.

Hinsichtlich des Fluglärms befindet sich in rd. 3,1 km südwestlicher Entfernung des Plangebietes der Flughafen Mönchengladbach. Mit möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Aufgrund der Entfernung ist allerdings von keinen wesentlichen Lärmeinwirkungen bei Start- und Landevorgängen auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 I N – Minoritenplatz – ist 1995 ein Lärmschutzgutachten erstellt worden. Bei dieser Untersuchung ist für die Hauptstraße festgestellt worden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten und überschritten werden. Die Untersuchung kann aufgrund des veralteten Standes nicht als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan, aber als Anhaltspunkt für das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung des auf das Plangebiet wirkenden Verkehrslärms herangezogen werden. Daher soll im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

2.8 KAMPFMITTEL

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt. Die Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des jetzigen Spielplatzes (Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben)). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte empfohlen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan legt die Plangebietsflächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Regionalplan; Stand: 15.03.2023)

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet wird von keinem Landschaftsplan erfasst.



Abbildung 10: Entwicklungsziele (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Landschaftsplan; Stand: 15.03.2023)

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich (wirksam geworden am 21.10.1983) mit seiner 167. Änderung vom 30.08.2023 stellt die Plangebietsflächen zum Teil als Gemischte Bauflächen, als Wohnbauflächen und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie als Straßenverkehrsflächen dar. Nachrichtlich vermerkt ist eine Hauptabwasserleitung.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist nicht mit den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes vereinbar ist. Daher wird der Flächennutzungsplan entsprechend der gewählten Verfahrensart (vgl. Kapitel 4) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
(Quelle: GeoMedia – Flächennutzungsplan der Stadt Willich, Stand: 15.03.2023)

3.4 BEBAUUNGSPLAN

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte -. Der Plan setzt die Plangebietsflächen als Kerngebiet, als Mischgebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie als Straßenverkehrsflächen und als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Für die an der Virmondstraße, Neustraße und westlichen Malteserstraße festgesetzten Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 und eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für die übrigen Mischgebiete und das Kerngebiet wird keine GRZ festgesetzt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen der bisherigen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit verstärkter wohnbaulicher Nutzung entgegen. Entsprechend dieser Entwicklung ist die Festsetzung der Kerngebiete auch als funktionslos einzuordnen, was ebenfalls Anlass zur Anpassung des Bauplanungsrechtes gibt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N - nördlich und südlich Malteserstraße - werden die derzeit für das Plangebiet bestehenden Festsetzungen ersetzt.

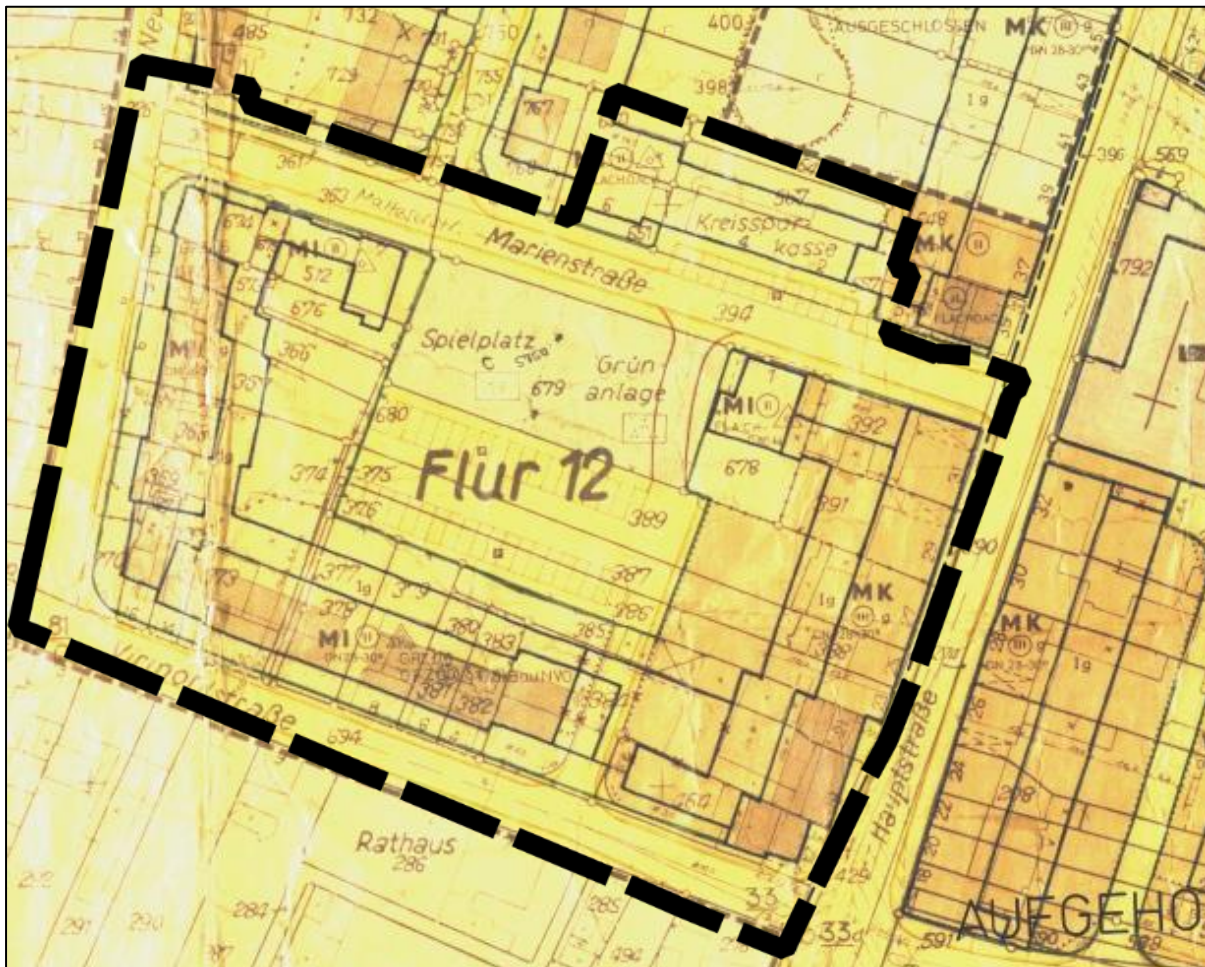


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte - (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Bebauungsplan, Stand: 15.03.2023)

3.5 SATZUNG

Die Satzung der Stadt Willich vom 18.12.2018 über die Ablösung von Stellplätzen setzt für die Plangebietsflächen fest, dass die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Stadt Willich auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten kann, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Willich einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Das Plangebiet liegt in der Gebietszone 4.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 6 VI N werden keine Festsetzungen getroffen, die den Regelungsgehalt der Stellplatzsatzung berühren, sodass die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N unverändert ihre Rechtskraft behält.

Die Satzung der Stadt Willich vom 04.08.1995 über die örtlichen Bauvorschriften zur Wahrung der Stadtgestaltung und des kleinstädtischen Gepräges im Ortskern Willich Neersen (Gestaltungssatzung) dient der Wahrung des charakteristischen Ortsbildes, der kleinräumigen Maßstäblichkeit und des kleinstädtischen Gepräges im Ortskern Willich-Neersen und findet bei der Errichtung, Änderung und dem Erhalt von Gebäuden, baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Gestaltung der privaten Freiflächen und Einfriedungen Anwendung.

Die in der Gestaltungssatzung festgelegte Zone 1 betrifft den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N an der Hauptstraße. In diesem werden besondere Vorgaben zu folgenden Elementen gegeben:

- Bauhöhen gem. § 4
- Dachgestaltung gem. § 5
- Fassaden gem. § 6
- Werbeanlagen/ Warenautomaten gem. § 7
- Einfriedungen gem. § 8
- Freiflächen auf Privatgrundstücken gem. § 9

Für die Zone 2 gelten Maßgaben zu folgenden Elementen:

- Dachgestaltung gem. § 10
- Garagen und Stellplätze gem. § 11
- Werbeanlagen/ Warenautomaten gem. § 12
- Müllbehältnisse gem. § 13
- Einfriedungen gem. § 14

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N - nördlich und südlich Malteserstraße - werden die Vorgaben zu den Bauhöhen, der Dachgestaltung (teilweise), der Werbeanlagen / Warenautomaten (nur in Zone 1), Einfriedungen und Müllbehältnisse ersetzt. Zu den übrigen Vorgaben werden im aufzustellenden Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, sodass die nicht ersetzten Vorgaben der Gestaltungssatzung weiterhin Rechtskraft behalten.

3.6 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPH STAND 01.09.2021)

Die Ziele und Grundsätze des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Einige Inhalte dieses Plans greifen nur bei Vorliegen einer konkreten Planung (Bsp. Hochwasserschutzanlagen). Hier sind die Ziele und Grundsätze II.1.2 (Z), II.1.6 (G) und II.2.1 (G) zu nennen. Diese wurden berücksichtigt, besitzen aber für die vorliegende Planung keine Relevanz.

Regelungen, die auf Fachplanungen und Planfeststellungen abzielen und in der Regel nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung sind, sind die Grundsätze I.1.2, I.2.2, I.3, II.1.5, II.1.7. Diese wurden zwar überprüft, finden aber hier ebenfalls keine Anwendung.

Kapitel II.2 und II.3 enthalten Ziele und Grundsätze zu ergänzenden Festlegungen für Überschwemmungsgebiete und zur ergänzenden Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch hier ist das Plangebiet nicht betroffen.

Das Kapitel III – Schutz vor Meeresüberflutungen – hat für das Willicher Stadtgebiet ebenfalls keine Bewandtnis.

Bezüglich des in Rede stehenden Plangebietes wurden die Kapitel I.1, I.2 und II.1 näher betrachtet. Kapitel II.1.4 wurde berücksichtigt, findet hier jedoch keine Anwendung, da keine Planung in oder an einem Gewässer stattfindet.

Darstellung der festgelegten wesentlichen Ziele

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Berücksichtigung im B-Plan

Zu I.1.1: Zur Überprüfung dieses Ziels sind die Risiken von Hochwassern aller Art zu prüfen. Hierzu werden sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten, als auch der Starkregenhinweiskarte berücksichtigt.

Für das Plangebiet sind die Hochwassergefahren und -risikokarten des Niersystems relevant. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten liegt der Bereich außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Auch die Hochwasserrisikokarten treffen keine Aussage zum Änderungsbereich.

Bezogen auf die Betroffenheit im Falle eines Starkregenereignisses, sowie zum Ausmaß und der Wassertiefe, kann das Geoportal (www.geoportal.de) grobe Anhaltspunkte liefern. Die Daten aus dem Portal enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

Die Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Die Wasserhöhen bei seltenen Ereignissen betragen hier südlich der Malteserstraße bis ca. 0,3 m. Die Fließgeschwindigkeiten auf der Virmondstraße können bis zu 0,4 m/s erreichen. Bei extremen Ereignissen betragen die Wasserhöhen südlich der Malteserstraße bis ca. 0,3 m. Die umliegenden Straßen weisen Wasserhöhen bis ca. 0,6 m auf. Die Fließgeschwindigkeiten auf der Virmondstraße können bis zu 0,6 m/s erreichen.

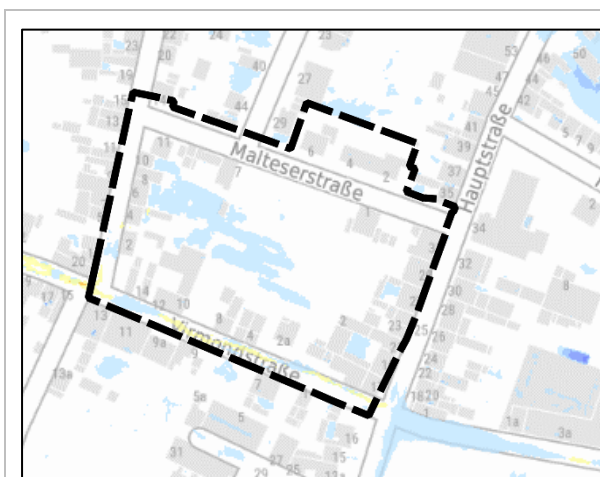


Abbildung 13: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten – seltenes Ereignis
(Quelle: Ausschnitt aus Geoportal.de Starkregengefahrenhinweise NRW; Stand 13.04.2023)

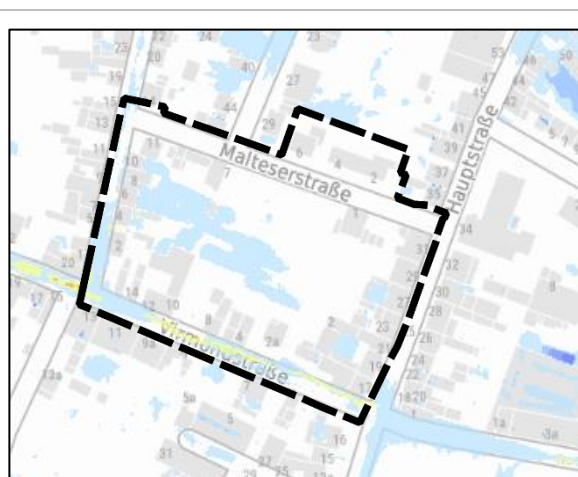


Abbildung 14: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten – extremes Ereignis
(Quelle: Ausschnitt aus Geoportal.de Starkregengefahrenhinweise NRW; Stand 13.04.2023)

Durch die in Gelb dargestellten Fließgeschwindigkeiten können im Bereich des Plangebietes und darüber hinaus Abflussbahnen des Niederschlages abgelesen werden. Diese verlaufen im und angrenzend an das Plangebiet von Nordwesten über den Brockelsweg in Richtung Virmondstraße, wo sie sich dann auf dem Niersweg und den angrenzenden Grünflächen um das Regenrückhaltebecken Bettrather Dyk sammeln. Von hier aus kann das anfallende Wasser weiter in die Cloer abfließen. Über die abgefragten Fließgeschwindigkeiten, sowohl in zentralen Bereichen des Stadtteils Neersen, als auch im südlichen Bereich bis hin zum Regenrückhaltebecken Bettrather Dyk, lässt sich nachvollziehen, dass diese in Richtung Süden/Südwesten zunehmen.

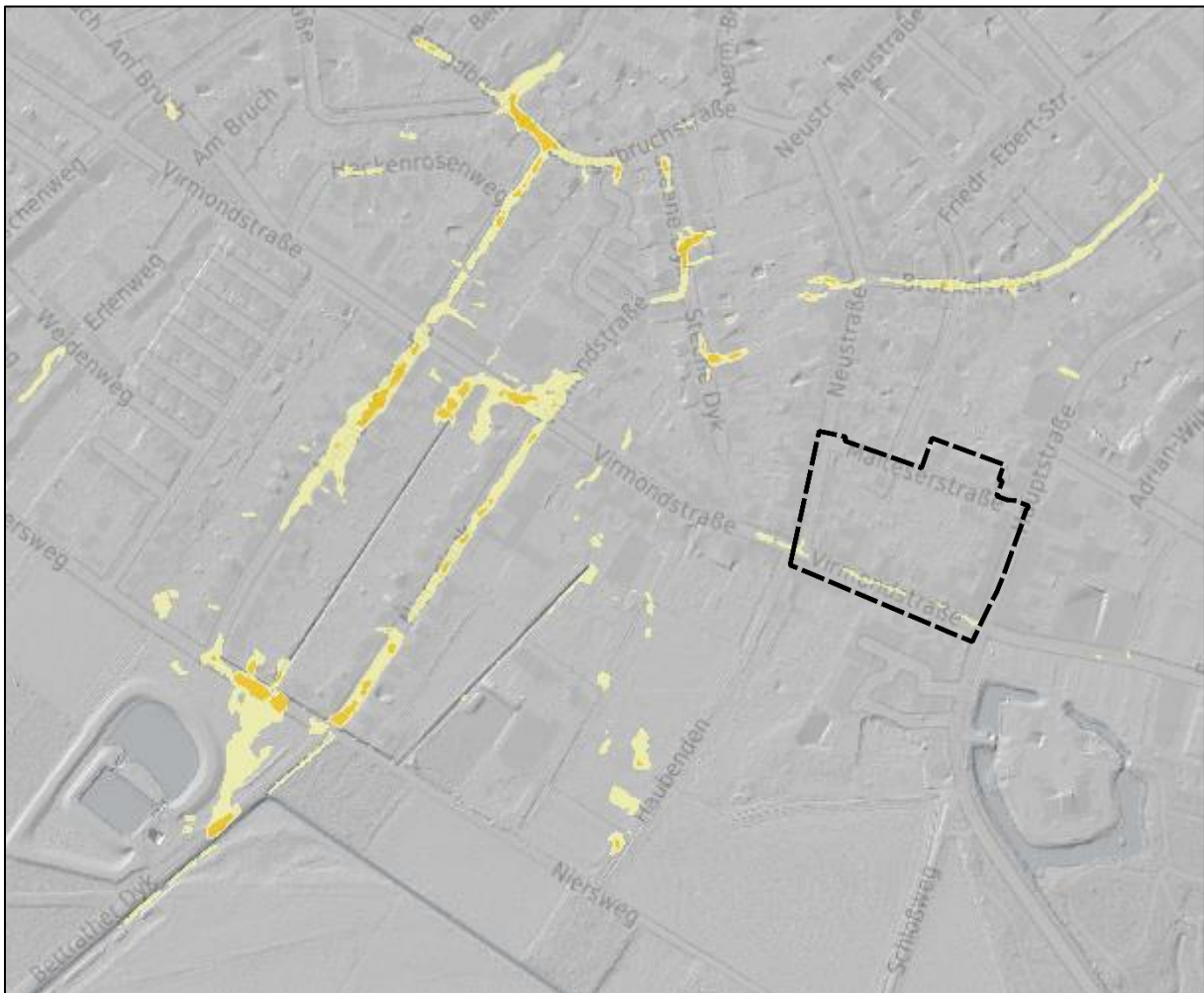


Abbildung 15: Fließgeschwindigkeiten – extremes Ereignis auf digitalem Geländemodell
(Quelle: Ausschnitt aus Geportal.de Starkregengefahrenhinweise NRW; Stand 13.04.2023)

Die auf den Abbildungen dargestellte Gefahr möglicher Starkregenereignisse im Plangebiet wird sich bei Planumsetzung nicht erheblich steigern. Die in Rede stehende Planung umfasst zum größten Teil Bestandsbebauung, für die sich die Bebauungs- bzw. Versieglungsmöglichkeiten nicht oder nur im geringen Umfang ändern. Im Bereich südlich der Malteserstraße wird eine neue Bebauungsmöglichkeit entstehen. Durch die textlichen Festsetzungen besteht im Bereich der neuen Bebauungsmöglichkeit die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen als vorsorgende Maßnahme zur Regenrückhaltung. Die sich im

Geltungsbereich potenziell ausbildende Überflutung veranlasst nicht dazu, umfangreiche Maßnahmen des Überflutungsschutzes ergreifen zu müssen. Die sich abzeichnenden Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten stellen ein durchschnittliches Maß des Überflutungsrisikos dar. Durch die Berücksichtigung ausreichend größer nicht überbaubarer Grundstücksflächen werden Flächen zur schadlosen, temporären Sammlung von Niederschlagswasser bereitgestellt. Für außergewöhnliche Starkregen ist gezielter Objektschutz durch die Eigentümerinnen und Eigentümer erforderlich, der seine Grundlage im gesetzlichen Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) findet.

Da es sich bei der Planung um gemischt und wohnbaulich genutzte Gebäude handelt, kann von einer hohen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden. Die Empfindlichkeit kann gemäß Raumordnungsplan als „ein objektiv feststellbares Merkmal gegenüber Einwirkungen von Wasser, also die Verletzbarkeit im Falle einer Überflutung“ bezeichnet werden. Die Empfindlichkeit wird hier als durchschnittlich eingestuft. Bedeutsame Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schienen, Autobahnen) sind nicht vorhanden.

Zu I.2.1: Absicht dieses Ziels ist es, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer zukünftigen Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Die Auswirkungen des Klimawandels durch, in diesem Fall Starkregen, sind zu prüfen. Hierzu sind bei öffentlichen Stellen verfügbare Daten hinzu zu ziehen und vorausschauend zu prüfen.

Die Anzahl der Starkniederschlagsereignisse ist mit 5 Tagen pro Jahr im Mittel über ganz Deutschland ein relativ seltenes. Aufgrund und infolge des Klimawandels prognostiziert der Deutsche Wetterdienst im nationalen Klimareport für die Zukunft jedoch einen potentiellen Anstieg an Starkregenereignissen (DWD).

Die Inhalte dieses Ziels, die hier zum Tragen kommen, beziehen sich ausschließlich auf die Auswirkungen durch Starkregen. Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Eine Nähe zur Küste ist hier ebenfalls nicht gegeben. Zur Prüfung der Auswirkungen sollte beleuchtet werden, ob durch die angestrebte Neuplanung eine Beeinträchtigung entsteht, die zum jetzigen Zeitpunkt, bzw. bei aktuellem Planungsrecht, noch nicht vorhanden ist oder durch Planungsrecht vorhanden sein kann.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen, werden sich voraussichtlich durch die Planung im Bestand nicht verändern. Die Risiken sollen durch die Freiflächenanteile und Grünfestsetzungen auf Bebauungsplanebene minimiert werden. Diese Strukturen erfüllen im Plangebiet wichtige Funktionen zur Aufnahme von Niederschlagswasser und zur Minimierung der Auswirkungen.

In der Begründung zu diesem Ziel im BRPH ist ferner die mögliche Auswirkung des Anstiegs unterirdischer Gewässer bei dauerhaften Starkregenereignissen genannt, welche im Extremfall bis an die Oberfläche treten. Insbesondere in räumlichen Senken kann der Grundwasserspiegel bis zum Austritt an der Oberfläche steigen. Aus der Vergangenheit sind bezogen auf das Plangebiet keine derartigen Ereignisse bekannt.

Zu II.1.1 (G): Nach diesem Grundsatz sollen hochwasserminimierende Aspekte in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG berücksichtigt werden und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitgedacht werden.

Der Grundsatz wird in der Planung teilweise berücksichtigt. Durch die Planung im Bestand, werden keine umfangreichen Veränderungen der Bausubstanz, sowohl im Bereich der Wohnbauflächen, als auch im Bereich der Verkehrsflächen (inklusive Ver- und Entsorgungseinrichtungen) begründet. Anhand der getroffenen Maßnahmen bzgl. Der zulässigen Grundflächenzahl und festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf Bebauungsplanebene für die neuen Bebauungsmöglichkeiten, soll auf einen Rückhalt bzw. verlangsamten Abfluss des Wassers hingewirkt werden.

Zu II.1.3 (Z): Laut Informationen des Geologischen Dienstes (www.geoportal.nrw.de) sind Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen (Kühlfunktion, Wasserhaushalt) im Plangebiet nicht vorhanden.

4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird aus folgenden Gründen nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

Er dient der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.

In ihm wird eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitgerechnet sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Obgleich gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden darf, wird diese Möglichkeit nicht in Anspruch genommen. Um Kenntnis über die relevanten Belange zu erhalten, wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung als nächster Schritt im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)

Das Plangebiet soll unter besonderer Berücksichtigung einer wohnbaulichen Nutzbarkeit entwickelt werden. Dabei sollen die Inhalte des Leitbildes ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ und Strategiepapiers ‚Wohnen in Willich‘ planungsrechtlich umgesetzt werden. Aus diesem Grund werden Baugebietstypen vorgesehen, welche die wohnbauliche Nutzung zulassen und die bestehende Nutzungsstruktur berücksichtigen.

Die bereits überwiegend zum Wohnen genutzten Bereiche sollen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die gemischt genutzten Flächen entlang der Hauptstraße sollen als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen werden. Da die Nutzungsmischung im MU nicht zwingend gleichgewichtig sein muss, besteht das Potenzial dem innerstädtischen Wohnraumbedarf nachzukommen. Darüber wird sichergestellt, dass gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und so der Zentrale Versorgungsbereich Neersen erhalten und als solcher entwickelt wird. Darüber hinaus soll die zentrale Lage des Plangebietes dafür genutzt werden soziale oder kulturelle Einrichtungen zu etablieren. Dieses Ziel kann ebenfalls über die Ausweisung als MU umgesetzt werden.

Zielsetzung ist auch die bisher unzulässige bauliche Nutzung auf der jetzigen Spielplatzfläche. Es wird beabsichtigt auf dieser Fläche die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum herzustellen. Die Unterbringung einer ergänzenden sozialen oder kulturellen Nutzung, beispielsweise im Erdgeschossbereich, wird angestrebt. Daher wird dieser Bereich als Bestandteil des MU festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren als Zielgruppe wird eine neue Fußwegeverbindung zwischen der Malteserstraße und der Virmondstraße zentral im Plangebiet vorgesehen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des bereits vorhandenen baulichen Bestandes wird eine dichte Bebauung angestrebt. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung erfolgt dies unter Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Anforderungen, sodass der Erhalt von vorhandenen Bäumen und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ebenfalls Gegenstand der Grundzüge der Planung sind.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5.1 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden, ausgebauten Straßen (Hauptstraße, Malteserstraße, Virmondstraße und Neustraße) und das vorhandene Versorgungs- sowie Entsorgungsnetz.

5.2 BEBAUUNG

Die bestehende Bebauung des Plangebietes soll als solche erhalten werden. Daher werden die Flächen im östlichen Abschnitt der nördlichen Virmondstraße, östlich der Neustraße und im östlichen Abschnitt der nördlichen Malteserstraße als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit großzügigen Baufenstern festgesetzt. Die übrigen Bauflächen werden als Urbane Gebiete

(MU) festgesetzt, innerhalb welcher ebenfalls großflächig überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen sind. Für die Fläche des Spielplatzes gibt es bisher kein konkretes Bauvorhaben, sodass zur flexiblen Nutzung der Fläche ebenfalls ein möglichst großzügiges Baufenster vorgesehen wird.

Aufgrund des heterogenen Bestandes werden im Hinblick auf die geplante Bebauungsstruktur möglichst zurückhaltend Vorgaben getroffen. So kann, die bestehenden innerstädtischen Strukturen berücksichtigend, eine flexible Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude im zentralen Bereich von Neersen ermöglicht werden. Entlang der Hauptstraße soll zur Sicherung des Ortsbildes die geschlossene Bauweise mit Satteldächern erhalten werden. Insgesamt wird zur Umsetzung der Nachverdichtung beabsichtigt, eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke, durch eine Zulässigkeit von mindestens drei Geschossen, zu erreichen.

5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Ein Teil des derzeit als Grünfläche festgesetzten Spielplatzes soll als öffentliche Grünfläche an der Malteserstraße erhalten werden. Darüber wird zum einen der in diesem Bereich zu erhaltene Baumbestand gesichert. Diesem kommt in dem dicht bebauten und versiegelten Bereich eine besondere klimatische und ökologische Bedeutung zu. Zum anderen wird an der Malteserstraße damit eine Fläche für eine öffentliche Nutzung geschaffen, welche die angestrebte Etablierung von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie altersgerechtem Wohnen unterstützt.

5.4 PLANUNGALTERNATIVEN (VORENTWÜRFE)

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung sind verschiedene Planungsalternativen geprüft worden. Diese betreffen die Art der baulichen Nutzung, den Umfang von Klimaanpassungsmaßnahmen und das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Erhalt der Parkplatzfläche an der Virmondstraße.

Statt der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist eine Mischgebietsfestsetzung (MI) an der Hauptstraße, bei gleichzeitiger Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im übrigen Geltungsbereich, in Erwägung gezogen worden. Darüber ließe sich auf der Spielplatzfläche ebenfalls altersgerechtes Wohnen realisieren. Auch würde an der Hauptstraße die vorhandene Mischnutzung und der Zentrale Versorgungsbereich Neersen gesichert. Allerdings müsste dabei sichergestellt werden, dass in dem Mischgebiet ein ausgewogenes Verhältnis beider Nutzungsarten vorhanden ist. Bei der sich abzeichnenden verstärkten wohnbaulichen Entwicklung wird es kritisch gesehen, das im Mischgebiet erforderliche Mischungsverhältnis dauerhaft aufrecht zu erhalten. Diese strikte Anforderung gilt für ein Urbanes Gebiet nicht. Außerdem entspricht die Zielsetzung der Etablierung sozialer und kultureller Einrichtungen eher dem Charakter eines Urbanen Gebietes.

Für die Spielplatzfläche ist geprüft worden, ob die angestrebte Nutzung für altersgerechtes Wohnen planungsrechtlich festgeschrieben werden kann. In Betracht kommt dabei eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Allerdings stellt diese Rechtsgrundlage auf Wohngebäude ab. Wenn für die Spielplatzfläche, die als MU3 festgesetzt werden soll, nur Wohngebäude für Personengruppen mit dem besonderen Wohnbedarf altersgerechten bzw.

barrierefreien Wohnens zugelassen würden, wäre zum einen die Etablierung einer sozialen oder kulturellen Einrichtung nicht zulässig. Zum anderen müsste die Festsetzung als Urbanes Gebiet infrage gestellt werden. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, ist auch ohne bauplanungsrechtliche Vorgabe die Umsetzung der beabsichtigten Nutzung realistisch und eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nicht zwingend erforderlich.

Zur Steuerung der Lage und Größe der im Plangebiet zulässigen Gebäude ist geprüft worden, ob die Baufenster kleinteiliger und in geringerer Größe festgesetzt werden sollten. Dies würde auch eine konkrete Verortung von Flächen für Stellplätze erfordern. Dabei ist auch die Aufrechterhaltung der bisherigen Festsetzung von rückwärtig eingeschossigen Anbauten in Erwägung gezogen worden. Diese Planungsalternative würde es ermöglichen, dass die Gebäude näher an den Verkehrsflächen orientiert sind und von der Lage und Größe eine größere Einheitlichkeit präsentieren könnten. Gleichzeitig wäre eine räumliche Steuerung des ruhenden Verkehrs möglich. Allerdings würde diese Festsetzung die Ausnutzbarkeit der Grundstücke stark einschränken und könnte auch eine Verhinderung des Ziels der Nachverdichtung bedeuten. Auch würde für einige Grundstücke der Bestand nur im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten, aber nicht darüber hinaus entwickelt werden können, was die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums erheblich einschränkt. Daher ist diese Alternative verworfen worden.

Weiterhin ist überprüft worden, ob das Gebiet einer umfangreichen klimaangepassten Modernisierung zugeführt werden kann. Das würde vor allem eine intensivere Durchgrünung bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Versiegelung und die Vorgabe zur Bauwerksbegrünung umfassen. Das lässt sich allerdings mit dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Plangebietes schwer vereinbaren. Darüber hinaus ist eine zeitnahe und flächendeckende Umsetzung derartiger der Klimaanpassung dienenden Maßnahmen auch durch die bereits vorhandene Bebauung eingeschränkt. Daher wird der dem Bebauungsplan gegenständlichen Zielsetzung ein Vorrang eingeräumt und in innerhalb diesen Rahmens ein Mindestmaß an Begrünung und ein Maximum an Flächeninanspruchnahme vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden der Hausnummern 8 und 10 an der Virmondstraße befindet sich eine geschotterte Fläche, die als Abstellmöglichkeit für Pkw von den Anliegerinnen und Anliegern intensiv genutzt wird. Die Fläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt und ist nicht als Parkplatz gewidmet. Die aktuelle Nutzung zeigt den Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld der Virmondstraße. Auf einer Vielzahl an Grundstücken im Plangebiet können bisher keine Stellplätze nachgewiesen werden. Daher ist bei der Vorentwurfsausarbeitung berücksichtigt worden, die Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich zu sichern. Allerdings steht dies dem städtebaulichen Planungsziel einer Nachverdichtung entgegen. Mit der Festsetzung einer Parkplatzfläche würde bereits bestehendes Planrecht einer Baufläche zurückgenommen werden. Die Fläche verfügt über einen Zuschnitt, der eine Eignung für eine (wohn-)bauliche Nutzung nahelegt. Im am 20.12.2022 vom Rat der Stadt Willich beschlossene Leitbild ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ wird sich zur *Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch vorrangiges Ausschöpfen der Potenziale der Innenentwicklung* bekannt. Eine Rücknahme von bauplanungsrechtlich ausgewiesener Baufläche in einem innerstädtischen Bereich zugunsten eines Parkplatzes wird als unvereinbar mit dem beschlossenen Leitbild

eingeordnet. Daher ist die Festsetzung als Parkplatz nicht als Planinhalt aufgenommen worden.

5.5 FLÄCHENBILANZ

	In m ²	In % gerundet
Plangebiet insgesamt	16.814	100
Davon:		
Wohnbaufläche	4.966	30
Urbane Gebiete	7.314	44
Verkehrsfläche	4.184	25
Öffentliche Grünfläche	347	2
Flächen für Versorgungsanlagen	4	0

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im westlichen und südwestlichen Geltungsbereich als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung und den vorgenannten Grundzügen der Planung zu entsprechen.

Um den Charakter der vorwiegenden Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zu betonen, werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Es sollen keine Strukturen entstehen, die das Wohnquartier durch einen hohen Flächenverbrauch, hohe Kundenfrequenzen und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen oder Lärmemissionen beeinträchtigen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter und der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die an die Allgemeinen Wohngebiete angrenzenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich nicht zu. Aufgrund der Infrastruktur des Umfeldes bestehen kein Bedarf und keine Notwendigkeit, diese Ausnahmen zuzulassen. Durch den Ausschluss von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Die Art der baulichen Nutzung wird im östlichen und nördlichen Geltungsbereich als „**URBANES GEBIET (MU)**“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung und den vorgenannten Grundzügen der Planung zu entsprechen.

Mit dem Urbanen Gebiet wird eine planungsrechtliche Grundlage zur Aufrechterhaltung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Neersen geschaffen. Aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen wohnbaulichen Nutzung wird es allerdings nicht als realistisch erachtet, den gesamten Bereich nördlich der Virmondstraße als Urbanes Gebiet auszuweisen. Daher wird nicht der gesamte als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Bereich als Urbanes Gebiet festgesetzt. Das entspricht auch der Handlungsempfehlung des Einzelhandelskonzeptes Willich, wonach der Fokus der Weiterentwicklung auf der Bestandssicherung vorhandener Anbietenden liegen soll.

Zur Bestandssicherung des Einzelhandels und Belegung der Erdgeschosszone werden nur im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere die Hauptstraße im zentralen Bereich von Neersen als attraktive Geschäftslage erhalten und weiterentwickelt werden. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes nach § 6a Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Die Fokussierung auf die Erdgeschosszone reicht aus, um dem sich abzeichnenden Flächenbedarf an Einzelhandelsbetrieben entsprechen zu können. Das mögliche Interesse von Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern auch in Obergeschossen an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Willich zurückstehen.

In den Zentralen Versorgungsbereichen sollen Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungstätten aus dem Erotikbereich mit dem Ziel ausgeschlossen werden, die zentralen Bereiche als Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie für eine mögliche Wohnnutzung zu sichern und weiterzuentwickeln (vgl. CIMA 2019: 55, 61ff.).

Spiel- und erotikbezogenen Vergnügungsstätten führen regelhaft zum Bedeutungsverlust von Geschäftslagen und -quartieren mit der Folge von vermehrten Leerständen, sinkenden Mietpreisen und dem Abzug von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die für die Funktionalität von zentralen Bereichen von prägender Bedeutung sind und einen wichtigen Beitrag zur mittelzentralen Funktion der Stadt Willich leisten. Freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Varietés etc.) sind mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen verträglich in das unmittelbare Umfeld einfügen. Freizeitbezogene Vergnügungsstätten sind daher ausnahmsweise zulässig. Durch den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet (vgl. CIMA 2020: 64ff.).

Um die mögliche Wohnnutzung zu schützen, werden die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen) ausgeschlossen.

Tankstellen erfordern vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstruktur nicht gegeben sind. Darüber hinaus weisen Tankstellen hohe Kundenfrequenzen und ein damit verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen auf, wodurch Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Immissionen und Beeinträchtigungen des ohnehin schon erschwerten Verkehrsflusses im Bereich der Hauptstraße verbunden wären. Die großflächigen Werbeanlagen der Tankstellen würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und eine negative Prägung für das Stadtbild und die nahe der Urbanen Gebiete vorhandenen Baudenkmäler bedeuten. Durch den Ausschluss von Tankstellen wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung von einer GRZ von 0,4 in den **ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN** entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Im Bestand ist auf einer Vielzahl der Grundstücke eine Grundstücksüberdeckung von mehr als 40 % zu verzeichnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 6 N – Ortsmitte – setzt entsprechend der Mischgebietsnutzung eine GRZ von 0,6 fest. Um die geplanten Allgemeinen Wohngebiete allerdings zukünftig entsprechend eines wohnverträglichen Maßes der baulichen Flächeninanspruchnahme zu entwickeln und den durch einen hohen Versiegelungsgrad begünstigten und die Wohnbevölkerung beeinträchtigenden Hitzeinseleffekt zu vermindern, wird eine GRZ von 0,4 als erforderlich eingeordnet.

Um dennoch die besondere städtebauliche Struktur der kleinteiligen Bebauung und der schmalen Grundstückszuschnitte zu würdigen, wird eine auflösend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Den Eigentümerinnen und Eigentümern wird bis zum Eintritt der Bedingung im Hinblick auf Umbauten und Nutzungsänderungen im Rahmen des

festgesetzten Urbanen Gebietes zusätzlich zur Bestandsgarantie Spielraum eingeräumt. So werden unverhältnismäßige Belastungen von Eigentümerinnen und Eigentümern vermieden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten, aber gleichzeitig die langfristig angestrebte städtebauliche Konzeption festgeschrieben.

Nach der auflösend bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bis zum Abriss der separat in der Planzeichnung abgebildeten Gebäude eine GRZ von bis zu 0,8 zulässig. Die abgebildeten Gebäude befinden sich überwiegend auf schmal oder klein geschnittenen Grundstücken, wodurch sich deren hoher, von baulichen Anlagen überdeckter Anteil der Grundstücke begründet. Die gewählten Gebäude liegen weiterhin innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen, sodass der Erhalt dieser Gebäude der städtebaulichen Konzeption nicht entgegensteht. Die Festsetzung ist als Maßnahme, die der Bestandssicherung dient, aber über den ohnehin geltenden Bestandsschutz hinausgeht, erforderlich, um den Eigentümerinnen und Eigentümern angemessene Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten bei Erhalt von vorhandener solider Bausubstanz zu bieten. So sind auch weiterhin Investitionen und Modernisierungen im Bestand genehmigungsfähig, ohne dabei Neubauten erforderlich zu machen.

Die Festsetzungen in den **URBANEN GEBIETEN** ermöglichen einen ausreichenden Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen entsprechend betrieblichen Erfordernissen und wohnbaulichen Anforderungen. Die GRZ von 0,8 in den der Hauptstraße zugewandten Urbanen Gebieten MU1 und MU2 gewährt entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO eine umfangreiche Ausnutzung der Plangebietsflächen im zentralen Versorgungsbereich Neersen.

Für die an der Malteserstraße orientierten Urbanen Gebiete MU3 und MU4 wird eine GRZ von 0,6, mit Überschreitung auf 0,8 zugelassen. Die Unterschreitung des Orientierungswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2. In beiden Gebieten gibt es erhaltenswerten Baumbestand, welcher die Überbaubarkeit der Grundstücke einschränkt. Insbesondere im MU3 wäre die Realisierung einer GRZ von 0,8 nur bei übermäßiger Beseitigung des Baumbestandes zu erreichen. Eine GRZ von 0,6 ist in beiden Gebieten geeignet, eine Nachverdichtung zu erreichen. Für das bereits bebaute MU4 bedeutet diese Festsetzung keine Einschränkung des vorhandenen Bestandes. Auch das MU3 kann entsprechend der planerischen Zielsetzung und beabsichtigten Gebietscharakteristik entwickelt werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 N und begründet sich zugleich aus der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Willich. Zur Umsetzung der Nachverdichtung soll im gesamten Plangebiet eine Erhöhung der Geschossigkeiten umgesetzt werden. Darüber kann, ohne zusätzlich Flächen in Anspruch zu nehmen, eine Erhöhung von nutzbarer Fläche, insbesondere von Wohnraum, ermöglicht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 werden drei Vollgeschosse zugelassen. Damit ist ein Vollgeschoss mehr als derzeit zulässig ist,

möglich. Für das MU1 sind bereits drei Vollgeschosse zulässig, sodass zukünftig vier Vollgeschosse angestrebt werden.

Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) wird der äußere Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung begrenzt. In Ergänzung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient die Festsetzung von oberen Höhenbezugspunkten, die durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen, der verträglichen Einbindung in das Ortsbild und dem Nachbarschutz. Die festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

Die oberen Höhenbezugspunkte werden so gewählt, dass die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse mit zusätzlichem Dach realisiert werden können. Die Gebäude dürfen zukünftig höher als die umliegende Bebauung auf den gegenüberliegenden, nicht im Geltungsbereich liegenden Straßenseiten werden. Dieses Übertreten ist nur in geringem Umfang möglich und umfasst nicht mehr als 2 Meter über dem höchsten gegenüberliegenden Gebäude. Daher ist keine bedrängende Wirkung und beeinträchtigende Veränderung des Ortsbildes anzunehmen. Da diese Wirkungen durch technische Aufbauten, wie Solaranlagen, nicht verstärkt werden und eine hinreichende Flexibilität gewährleistet werden soll, dürfen diese Anlagen die festgesetzten oberen Höhenbezugspunkte um 1,5 m überschreiten.

6.3 BAUWEISEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im WA2 an der Neustraße und MU1 an der Hauptstraße wird zum Erhalt der an der Straße orientierten, zusammenhängenden Bebauung eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese definiert sich als geschlossene Bauweise wie sie im Bestand bereits vorhanden ist. So können die zum Teil sehr schmalen Grundstücke optimal ausgenutzt und das Ortsbild der beiden Straßen gesichert werden. Für die Eckgrundstücke ist ein beidseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenzen nicht erforderlich, um diese städtebauliche Wirkung zu erzielen. Daher besteht für Grundstücke ohne rückwärtige Grundstücksgrenzen, wie es bei Eckgrundstücken der Fall ist, nur eine einseitige Anbaupflicht. Damit gewährleistet wird, dass eine durchgehende geschlossene Bebauung entsteht, wird vorgegeben, dass auf den Eckgrundstücken an die angrenzenden Grundstücke mit beidseitiger Grenzanbaupflicht anzubauen ist.

Im Übrigen wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen. Der Bestand zeichnet sich durch keine klar ablesbare Bauweise aus und erfordert diese auch nicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dadurch können die gewachsenen Strukturen weiterhin bestehen bleiben und eine größtmögliche Flexibilität für zukünftige Bauten im verdichteten Zentrum erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Lediglich entlang der Hauptstraße wird zum Erhalt der vorhandenen Raumkante eine Baulinie festgesetzt.

Die Baufenster werden großzügig bemessen, um einerseits vor allem die Hauptgebäude des Bestandes sichern zu können. Andererseits soll damit den teilweise beengten

Platzverhältnissen, die sich insbesondere durch schmale Grundstücke auszeichnen, Rechnung getragen werden.

Die Baufenster in den Urbanen Gebieten erfordern zur Umsetzung der festgesetzten GRZ von bis zu 0,8 außerdem eine großzügige Bemessung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begründen sich insbesondere durch den Schutz von zu erhaltenden Bäumen. Es wird vermieden, dass die Kronentraufbereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Festsetzung der GRZ durch die vorgesehenen Baufenster ergänzt. Zur flexiblen Nutzung, insbesondere von schmalen Grundstücken, werden zwar tiefe Baufenster vorgesehen. Dennoch wird für den rückwärtigen Bereich an der Virmondstraße eine mindestens 9 Meter tiefe und an der Neustraße mindestens 20 Meter tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. So kann ein zusammenhängender, innenliegender Bereich der dichten Bebauung von dieser freigehalten sowie begrünt werden und dadurch positiv klimatisch und ökologisch wirken.

6.4 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Vorgartenbereiche zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen neben den Stellplatzflächen in einem erheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren.

Zur Sicherung der grundlegenden Qualität des Straßenraums und der Vorgärten haben Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die außerhalb der Baugrenzen liegen, zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. So ist ein geordnetes Straßenbild unter Berücksichtigung der möglichen Unterbringung von Standplätzen für Abfallbehälter und anderer Nebenanlagen gewährleistet. Dies betrifft allerdings nur das Urbane Gebiet MU3, da ansonsten die Baugrenzen bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.

Die Festsetzung zur Größenbegrenzung der Nebenanlagen über das genehmigungsfreie Maß der Bauordnung hinaus soll die Flächen, die für die Hauptnutzung nicht erforderlich sind, von einer übermäßigen Bebauung freihalten und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ermöglichen.

6.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

Die rückwärtig liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von ruhendem Verkehr freigehalten und als ruhige und begrünte Aufenthaltsbereiche vorgehalten werden. Daher sind Stellplätze nur auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen oder unterirdisch zulässig. Die Baugebiete weisen grundsätzlich ausreichend große Baufenster auf, innerhalb welcher Stellplätze realisiert werden können. Nur innerhalb des MU3 werden Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, da das Baufenster durch die Berücksichtigung der zu erhaltenen Bäume bereits Einschränkungen unterlegen ist. Gleichzeitig erfordert eine Realisierung von altersgerechtem Wohnen oberirdische Stellplätze zur Ermöglichung von kurzen Wegen.

Das Zurückspringen der Garagen im MU4 ermöglicht die Errichtung von seitlichen Hauseingängen, die zu günstig geschnittenen Gebäudegrundrissen beitragen. Durch die geforderte Aufstellfläche vor Garagen, kann außerdem der Verkehrsfluss im öffentlichen

Straßenraum gesichert und zusätzlicher Parkraum vor den Garagen geschaffen werden. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse in den übrigen Baugebieten wird diese Festsetzung dort nicht getroffen.

Stellplätze und Garagen haben seitlich zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, damit die Gebäude und Fahrzeuge nicht den Sichtbereich zur Straße stören und der Straßenraum aufgrund des weiten Sichtfeldes sicherer gestaltet werden kann.

6.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Erschließung ist grundsätzlich durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden als solche über die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 N beinhaltet als Zielsetzung die Schaffung einer geraden Raumkante an der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Neustraße. Seit seinem Inkrafttreten 1969 konnte dieses Ziel nicht umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen die öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend den heutigen Abmaßen festgesetzt.

6.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Zur Sicherung des Trafostandorts im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

6.8 GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage südlich der Malteserstraße festgesetzt. Die Grünfläche dient dazu einen öffentlich zugänglichen Ort für die Allgemeinheit zur Erholung vorzuhalten und die Qualität des Wohnumfeldes positiv zu beeinflussen. Über das Grünvolumen kann ein Ort mit geringerer sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden. Gerade für die im MU3 beabsichtigte Nutzung des altersgerechten Wohnens wird die Bereitstellung einer räumlich nahegelegenen Fläche mit benannten Funktionen als sinnvoll erachtet.

Außerdem soll über die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gewährleistet werden, dass die in diesem Bereich vorhandenen Bäume (Tulpenbaum mit einem Stammumfang von 2,5 m und Ahorn mit einem Stammumfang von 1,4 m) sicher erhalten werden können.

Klarstellend wird festgelegt, dass die mit der Zweckbestimmung typischerweise verbundenen baulichen Anlagen zulässig sind. So wird sichergestellt, dass Anlagen wie Sitzgelegenheiten und befestigte, barrierefreie Wege realisiert werden dürfen.

6.9 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Im weiteren Verfahren soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Den Immissionsschutz betreffende Planinhalte werden daher im weiteren Verfahren ergänzt.

6.10 PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Insgesamt ist aufgrund der bestehenden baulichen Dichte und der beabsichtigten Nachverdichtung die Durchgrünung des Geltungsbereiches eingeschränkt. Innerhalb dieses

Rahmens wird versucht, ein Mindestmaß an Begrünung zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll die Fläche für Nebenanlagen im MU3 an zwei Seiten eingegrünt werden. Die Seite zum GF1 ist für die Zufahrt der Fläche erforderlich und daher nicht zu begrünen. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite ist freizuhalten, um die Sicht auf die Straße nicht zu behindern.

Zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad eine Begrünung festgesetzt. Durch die Begrünung von Dächern können negative Auswirkungen von Versiegelungen der in dem Gebiet dichten Bebauung abgemildert werden. Aus klimatischer Sicht sind hier die positiven thermischen Effekte der Dachbegrünung hervorzuheben. Im Sommer und Winter verbessert eine Dachbegrünung die Dämmung der darunterliegenden Räume und reguliert so im Gebäudeinnern die Wärme- und Kältespitzen.

Weitere positive Effekte werden bei der Niederschlagswasserbeseitigung sichtbar. Ein Großteil des anfallenden Wassers kann bei begrünten Dächern durch Verdunstung und die Versorgung der Pflanzen zurückgehalten werden. Die Stadtentwässerung wird somit entlastet, das Überflutungsrisiko gemindert.

6.11 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

Zum dauerhaften Erhalt des erhaltenswerten Baumbestandes ist dieser lagegenau eingemessen und durch Festsetzungen im Plan planungsrechtlich gesichert worden. Bei Abgang der Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen können die in der Artenliste aufgeführten Baumarten als Empfehlung herangezogen werden.

Im weiteren Verfahren wird außerdem geprüft, ob die die Malteserstraße beidseitig säumenden Baumreihen (Kirschbäume) aus ökologischer Sicht erhalten werden sollen und eine Sicherung im Bebauungsplan erforderlich ist.

6.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Es werden zwei mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die mit „GF1“ bezeichnete Fläche wird zugunsten der Anliegerinnen und Anlieger, die in den MU2 und MU3 zu verorten sind, festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Hauptstraße 23, 25 und 27. Diese Gebäude verfügen bisher über keine Stellplätze. Auf Grundlage der beabsichtigten Planung können daher zukünftig im rückwärtigen Bereich innerhalb der Baufenster die Stellplätze realisiert und über das Geh- und Fahrrecht angefahren werden. Außerdem ist eine Zufahrt zur Stellplatzfläche des MU3 möglich. Aufgrund des Erfordernisses dieser Zufahrt kann die Birke mit Stammumfang von 1,75 m nicht erhalten werden.

Da die Zahl der Anliegerinnen und Anlieger begrenzt ist und die Fläche nicht für andere Nutzende oder eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen soll, wird die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes gewählt. Dies hat auch den Vorteil, dass bei der Konkretisierung der Planung die Fläche in Bezug auf die Lage und Abmessung bedarfsgerecht ausgestaltet werden kann. Um für den Fall von senkrecht aufgestellten Stellplätzen ausreichend Platz

vorzuhalten, wird die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche auf einer Breite von 6 m festgesetzt.

Die zweite mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche wird mit „GF2“ bezeichnet und zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Fläche soll die Möglichkeit bieten, eine zusätzliche Wegeverbindung zur Umsetzung von kurzen Wegen zu realisieren. Die Fläche wird ausschließlich auf Flurstücken festgesetzt, die sich im städtischen Eigentum befinden und auf die damit Zugriff besteht.

6.13 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer III des Textteiles und durch Planeinschrieb getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll erreicht werden, dass sich die Neubauten und Änderungen an Bestandsbauten an den historisch gewachsenen Strukturen und Gestaltungsmerkmalen orientieren; die vorgefundene Struktur des Siedlungsgebietes wird dabei zugrunde gelegt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Maß der vor die Außenwand vortretenden Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie Vorbauten (z.B. Balkone) wird begrenzt, damit die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht von Balkonen dominiert werden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird ein für die Bewohner gut nutzbarer Außenwohnbereich in ausreichender Größe ermöglicht. Zudem wird damit eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sichergestellt und eine Verschattung anderer Wohnungen oder Grundstücksflächen vermieden.

Durch Planeinschrieb werden in Teilbereichen Vorgaben zu den Dachformen getroffen. Im MU1 werden Satteldächer festgesetzt. Darüber soll eine Sicherung des Ortsbild prägenden Bestandes erfolgen. Besondere Relevanz kommt der Festsetzung aufgrund der Nähe zu den umliegenden Baudenkmalern und deren städtebauliche Bedeutung zu. Die parallel zur Hauptstraße auszurichtende Hauptfirstrichtung wird über die Gestaltungssatzung sichergestellt.

Für die Urbanen Gebiete MU3 und MU4 werden Flachdächer festgesetzt. Dies umfasst eine Dachneigung von maximal 15 Grad. Die maximale Dachneigung von 15 Grad begründet sich darin, dass diese Dachflächen gut für eine Dachbegrünung geeignet sind. Die Dachbegrünung im MU3 ist erforderlich, um die negativen ökologischen und klimatischen Auswirkungen durch die Nachverdichtung mindern zu können. Es wird außerdem der vorhandene Bestand im MU4 aufgegriffen, welcher bereits Flachdächer aufweist. Darüber bilden die Gebäude des MU3 und MU4 eine städtebauliche Einheit, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt. Einschränkungen für den baulichen Bestand im MU4 ergeben sich daraus nicht.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Anlagen für den ruhenden Verkehr und die Abfallbehälter gestalterisch in das Plangebiet einzufügen, werden auch für die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen Festsetzungen getroffen.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die vorgeschriebenen Einfriedungen orientieren sich an traditionellen Umfassungen. Die Höhenbegrenzung auf max. 0,60 m für Einfriedungen auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen soll diese Zonen einladend gestalten und zwischen der Öffentlichkeit der Straße und der Privatheit des Hauses vermitteln.

Um die Privatheit der Eigentümer an Ecksituationen (Terrassenseite zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt) zu schützen, wird die Möglichkeit der Überschreitung der Einfriedung auf eine Höhe von 1,80 m bis zur Flucht der vorderen Gebäudekante zugelassen.

Maschendrahtzäune gehören nicht zu den traditionellen Umfassungen, sie stören das Ortsbild und sind daher nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Bepflanzung zulässig. Flechtzaunelemente bzw. Doppelstabmatten mit Zaunfolien aus Kunststoff sind nicht zulässig, da sie nicht zu den traditionellen Umfassungen gehören und das Ortsbild beeinträchtigen. Zudem ist die ökologische Nachhaltigkeit nicht gegeben. Diese Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen, qualitativ hochwertigen sowie nachhaltigen Erscheinungsbild der Siedlung führen.

Auswirkungen auf die Satzung überörtliche Bauvorschriften zur Wahrung der Stadtgestaltung und des kleinstädtischen Gepräges im Ortskern Willich-Neersen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N - nördlich und südlich Malteserstraße - werden die Vorgaben zu den Bauhöhen, der Dachgestaltung (teilweise), der Werbeanlagen / Warenautomaten (nur in Zone 1), Einfriedungen und Müllbehältnisse ersetzt. Die in § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen und Warenautomaten entfalten mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine Relevanz mehr in seinem Geltungsbereich, da sich auf Misch- und Kerngebiete bezogen wird, die aber nicht mehr festgesetzt werden sollen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Aufrechterhaltung von § 7 Abs. 1, nach dem Werbeanlagen und Warenautomaten nur an den Hauptzugangsseiten der Gebäude und an der Stätte der eigenen Leistung zulässig sind, im Bebauungsplan Nr. 6 VI N verfolgt werden soll.

6.14 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind die Hinweise (vgl. Textteil zum Bebauungsplan Nr. 6 VI N) auf Besonderheiten in Bezug auf den Flugverkehr, den Grundwasserstand, die Erdbebenzone, die Höhenbegrenzung aufgrund der Flugsicherung der Bundeswehr, das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, die Kampfmittel, das Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse und die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften bei der Realisierung der Planung von Relevanz und werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gleichwohl werden die Umweltbelange im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da keine Betriebe oder Anlagen aus Anlage 1 (UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Plangebiet vorhanden oder geplant sind.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird nicht erstellt, da die Belange des Landschafts- und Naturschutzes aufgrund des bestehenden Baurechtes und der örtlichen Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.1 ARTENSCHUTZ

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung der Spielplatzfläche und der damit verbundenen Beseitigung von Grünstrukturen ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Habitatansprüche planungsrelevanter Tierarten, der zu erwartenden Wirkfaktoren, der durchgeführten Bestandserfassung in Verbindung mit den beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten zu erwarten sind. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist im Vorgriff zur vorliegenden Bebauungsplanausarbeitung erstellt worden, um eine aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenkliche Nachnutzung der Spielplatzfläche sicherzustellen (s. Anlage 2 zur Begründung). Aufgrund der seitdem vergangenen Zeit wird die artenschutzrechtliche Vorprüfung im Frühjahr 2024 aktualisiert und im weiteren Verfahren der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

7.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Planung wird ein Bestandgebiet überplant. In diesem sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig und erfolgt. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgelegten Schutzgüter unterliegen bereits einer intensiven anthropogenen Vorbelastung.

Um die potenziellen Umweltauswirkungen frühzeitig berücksichtigen zu können, ist eine Bestandsaufnahme und Vorabschätzung der Umweltauswirkungen vorgenommen worden (s. Anlage 1 zur Begründung). Diese hat zum Ergebnis, dass die beabsichtigte Bebauung keine voraussichtlichen Auswirkungen begründet. Aufgrund der seitdem vergangenen Zeit wird die

Vorabschätzung im weiteren Verfahren aktualisiert und bei der Bebauungsaufstellung berücksichtigt.

7.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere der Hauptstraße, vorbelastet. Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmemissionen der Planstraßen auf die Bestandsbebauung berücksichtigt.

7.4 ALTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen seitens des Kreises Viersen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

7.5 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Versorgung

Das Plangebiet bleibt unverändert an das Netz der öffentlichen Versorgungsträger angeschlossen. Die Versorgungsträger werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt.

Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Vorgaben im Generalentwässerungsplan der Stadt Willich im Trennsystem.

Aufgestellt am 09.02.2023, zuletzt geändert am 19.02.2024

Im Auftrag

(Joka Bojic M.Sc./ Lena Flecken M.Sc./ Alina Klein B.Eng.)