

# Bestandsaufnahme

## zum Bebauungsplan Nr. 6 VI N

### - Malteserstraße -

---

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>1</b>
1.1. Verkehrserschließung .....	1
1.2. Gebäudebestand und Nutzungen.....	1
1.3. Wasserschutzzonen .....	3
1.4. Altlasten .....	4
1.5. Immissionssituation .....	4
<b>2. VORBEREITENDE &amp; ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1. Regionalplan .....	5
2.2. Landschaftsplan .....	5
2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Willich (Rechtswirksamkeit 21.10.1983) .....	6
2.4. Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte - .....	7
2.5. Gestaltungssatzung .....	7
<b>3. Vorabschätzung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>8</b>

## 1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Malteserstraße und der Virmondstraße. In einer Entfernung von ca. 2,0 km ist ein Anschluss an die Autobahn A 44 gegeben.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien (094, 056, 038) mit den Bushaltestellen Kleinbruchstraße und Neersen Am Schloss in fußläufiger Erreichbarkeit.

Auch der NE 10 (Nachtexpress 10) verkehrt von der Haltestelle Neersen am Schloss.

### 1.2. Gebäudebestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist entlang der Virmondstraße durch 1- und 2-geschossige Wohngebäude bebaut. Im Südwesten befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der allerdings im aktuellen Bebauungsplan Nr. 6 N – Ortsmitte- nicht als solcher festgesetzt ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zum einen Hausgärten und zum anderen eine derzeit als Spielplatz bzw. Grünanlage festgesetzte und genutzte Fläche.

Aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 N – Ortsmitte – geht hervor, dass im Bereich der Hausgärten eine öffentliche Parkfläche festgesetzt ist.



**Abb. 1.2.1. : Luftbild (unmaßstäblich)**

(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Luftbilder hochauflösend GEOBasis)





**Abb. 1.2.2. : Spielplatz**  
(Quelle: Aufnahme vom 27.03.2018)



**Abb. 1.2.3. : von Norden nach Süden**  
(Quelle: Aufnahme vom 27.03.2018)



**Abb. 1.2.4. : Parkfläche**  
(Quelle: Aufnahme vom 16.07.2019)



**Abb. 1.2.5. : Bebauung Virmondstraße**  
(Quelle: Aufnahme vom 16.07.2019)



**Abb. 1.2.6. : Bebauung Virmondstraße**  
(Quelle: Aufnahme vom 16.07.2019)

### 1.3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich einer Wasserschutzzone.



**Abb. 1.3.1. : Wasserschutzzone (unmaßstäblich)**  
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Wasserschutzzone)



## 1.4. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N - Malteserstraße - sind keine Altlasten bekannt. Für die außerhalb liegenden Altlasten AS 280-078 Ehemalige chemische Reinigung, AS 280-065 Ehemalige Weberei und für die außerhalb liegenden Altablagerungen AA 280-018 Bauschuttablagerung und AA 280-011 Ehemalige Müllkippe der Gemeinde Neersen liegen **keine** Bedenken vor.

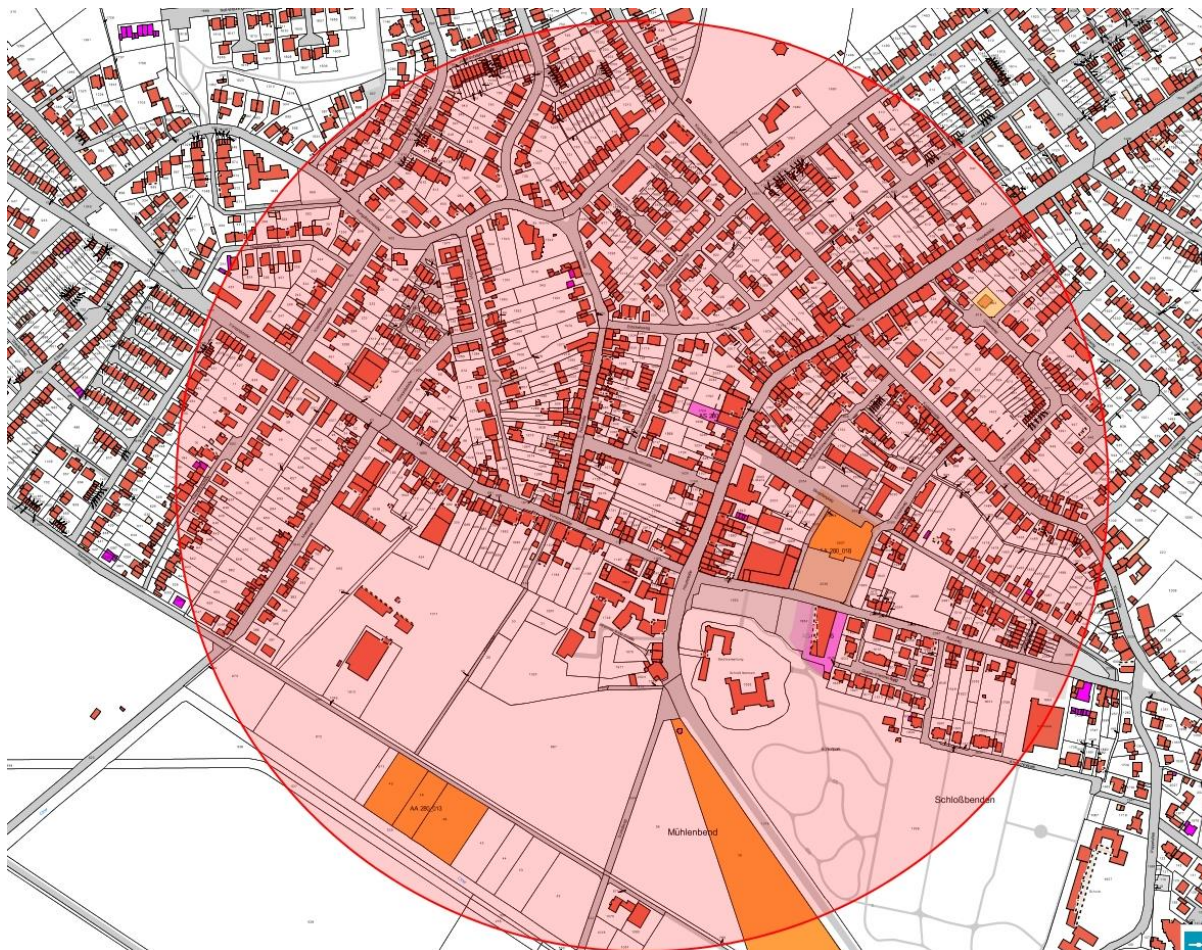


Abb. 1.4.1. : Altlasten Übersicht (unmaßstäblich)

## 1.5. Immissionssituation

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine Immissionen festgestellt, die der geplanten Ausweisung entgegenstehen.



## 2. VORBEREITENDE & ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1. Regionalplan

Der Regionalplan stellt die Planbereichsflächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.



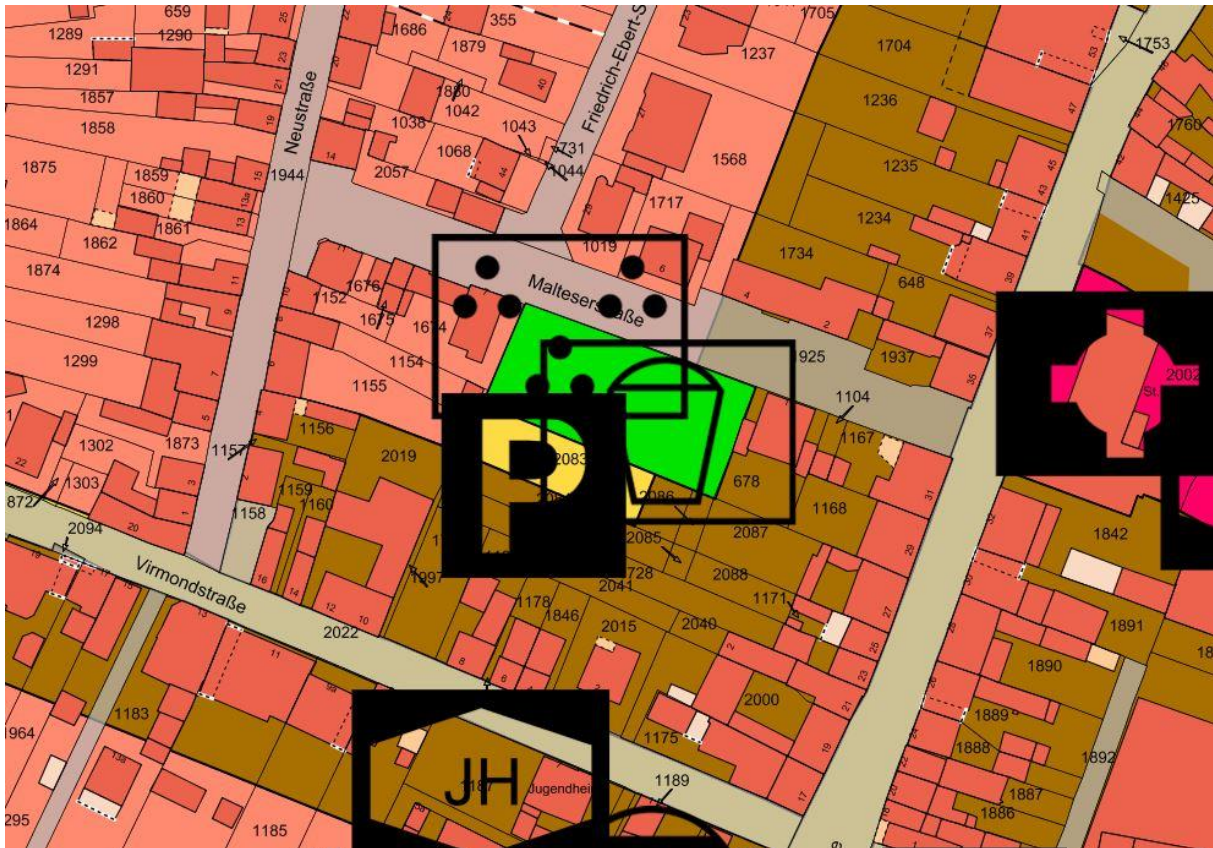
**Abb. 2.1.1. : Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)**  
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Regionalplan 2006)

### 2.2. Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### 2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Willich (Rechtswirksamkeit 21.10.1983)

Die Planinhalte stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes in seiner derzeitigen rechtswirksamen Fassung nicht überein. Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich stellt die Planbereichsfläche zum Teil als „Grünflächen“ mit der näheren Beschreibung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dar. Angrenzend an die Grünfläche wird der Bereich als „Straßenverkehrsfläche“ und als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.

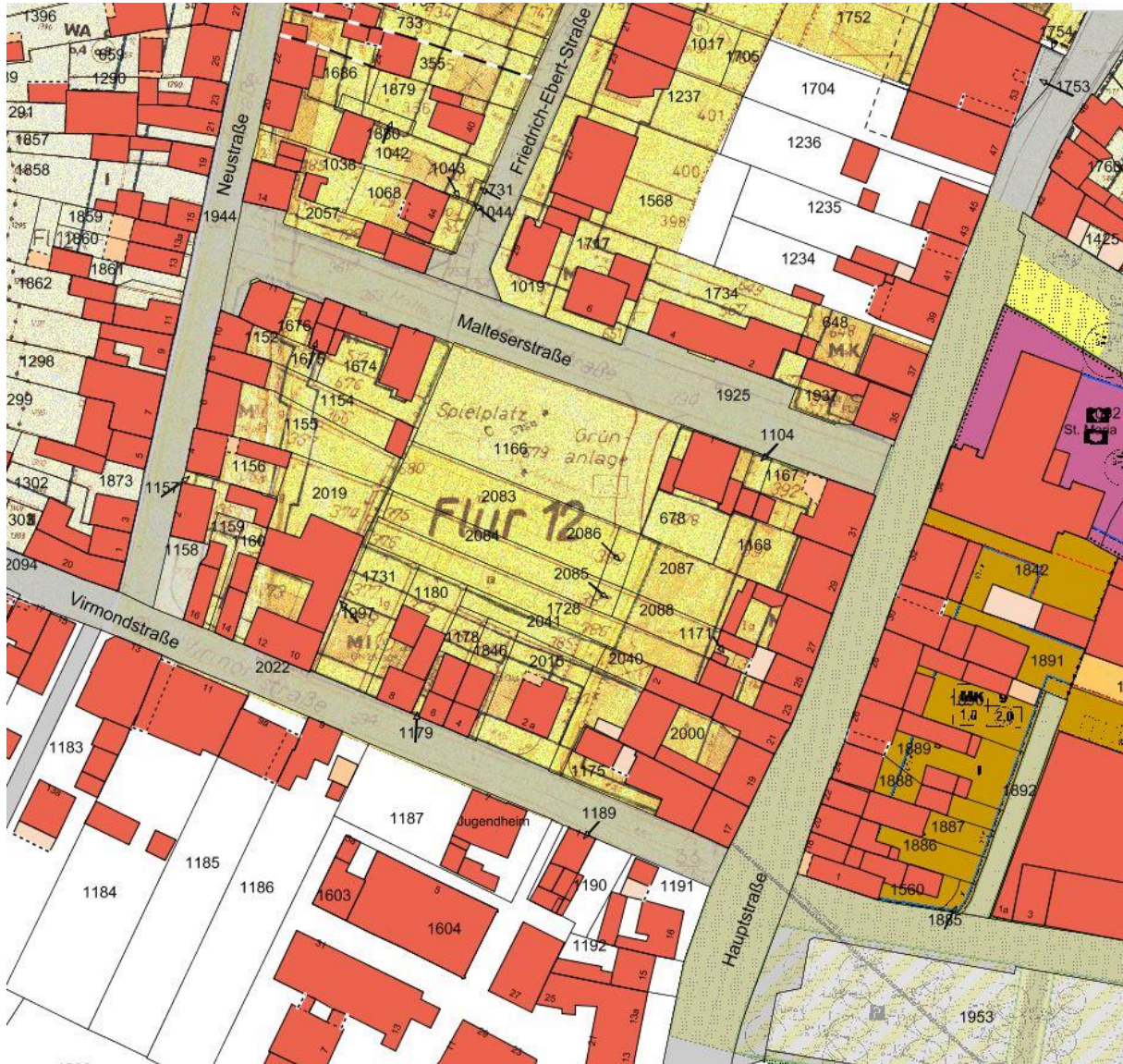


**Abb.2.3.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)** (Quelle: GeoMedia – FNP der Stadt Willich)



## 2.4. Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte -

Der seit dem 30.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte - setzt die Plangebietsflächen als „Öffentliche Parkfläche“, „Grünanlage“/„Spielplatz“ und Mischgebiet fest.



**Abb. 2.4.1. : Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 N (unmaßstäblich)**

(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Bebauungsplan)

## 2.5. Gestaltungssatzung

Zurzeit gilt im Planbereich die Satzung der Stadt Willich über örtliche Bauvorschriften zur Wahrung der Stadtgestaltung und des kleinstädtischen Gepräges im Ortskern Willich-Neersen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.6 VI N – Malteserstraße - werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung ersetzt.



### 3. Vorabschätzung der Umweltauswirkungen

#### Stand 25.04.2018 ,Vorabschätzung der Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens Malteserstraße

Schutzgut Mensch Lärm	Erholungs- und Aufenthaltsfunktion des Spielplatzes geht verloren Alternative befindet sich in hochwertigerer Form im Schlosspark in 500 m Entfernung
Schutzgut Tiere und Pflanzen Biotop- und Artenschutz	Artenschutzrechtliche Vorprüfung entspr. der gesetzl. Bestimmungen wird durchgeführt Erhaltenswerte Bäume werden in Bplan mit aufgenommen Sonstige Vegetation Ziersträucher, Zierrasen
Schutzgut Luft und Klima Emissionen	Grünanlagen- Klimatop Geringe bis keine positiven Effekte auf Bebauung Nur Auswirkungen auf das Plangebiet selbst
Schutzgut Landschaft	Stark durch Wohnbebauung geprägt
Schutzgut Boden und Fläche Altlasten	Aufgrund der Ortslage schon anthropogen geprägt und verändert Versiegelung negativ allerdings gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Fläche bietet sich an, um Lücke in der Wohnbebauung zu schließen
Schutzgut Wasser Schutzzone	Nicht erheblich wegen geringer Größe Außerhalb einer Wasserschutzzone
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmäler	Schloss Neersen
Weitere untersuchte Grundlagen	
GEP	Allgemeiner Siedlungsbereich
FPLAN	Spielplatzbereich: Grünfläche, Spielplatz, Parkanlage Straßenverkehrsfläche Gemischte Baufläche → Wohnbaufläche
BPLAN	6 N damals Flurstk. 679 öfftl. Flächen, Spielplatz, Grünfläche Flurstk. 389,387,386 öfftl. Parkfläche Flurstk. 377,378 MI

#### Ergebnis:

Die beabsichtigte Wohnbebauung wird voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Dennoch wird im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

(Alina Klein)