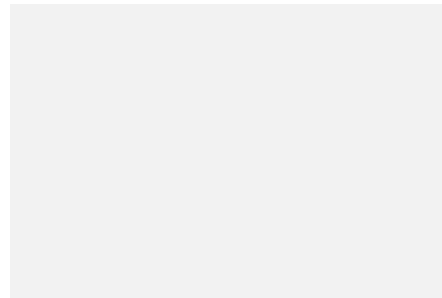
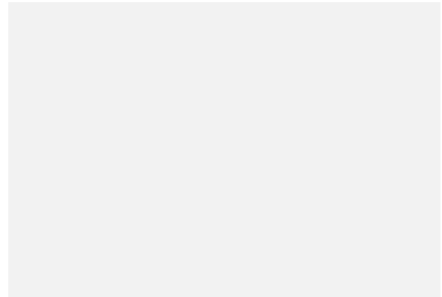
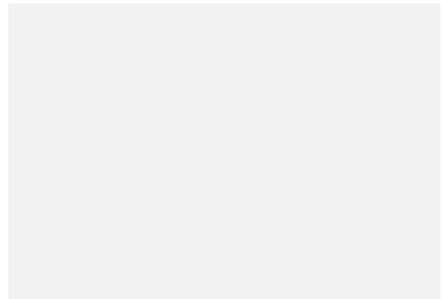
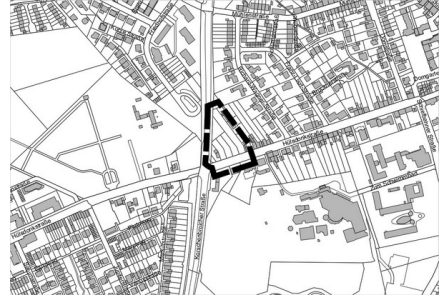


■ BEGRÜNDUNG

■ BEBAUUNGSPLAN DER STADT WILLICH

NR. 93 W - KORSCHENBROICHER STRAÙE/HÜLSDONKSTRÄÙE -

(Verfahrensstand: 2. Erneute Auslegung)



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 1 |
| PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN | 2 |
| 1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS | 3 |
| 2. RÄUMLICHE SITUATION | 3 |
| 2.1 GRÖÖE UND BESTAND DES PLANGEBIETES | 3 |
| 2.2 GEBÄUDEBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN | 5 |
| 2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE | 5 |
| 2.4 VERKEHRERSCHLIEÖUNG | 5 |
| 2.5 WASSERSCHUTZZONEN | 5 |
| 2.6 ALTLASTEN | 6 |
| 2.7 DENKMALSCHUTZ..... | 6 |
| 2.8 IMMISSIONSSITUATION..... | 6 |
| 2.9 STARKREGENGEGFAHREN UND HOCHWASSERSCHUTZ | 6 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN | 8 |
| 3.1 REGIONALPLAN..... | 8 |
| 3.2 LANDSCHAFTSPLAN..... | 8 |
| 3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH..... | 9 |
| 3.4 BEBAUUNGSPLAN..... | 9 |
| 3.5 SATZUNG..... | 10 |
| 4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 11 |
| 5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF) | 13 |
| 5.1 ERSCHLIEÖUNG..... | 13 |
| 5.2 BEBAUUNG | 13 |
| 5.3 FLÄCHENBILANZ..... | 13 |
| 6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 15 |
| 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) | 15 |
| 6.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) | 15 |
| 6.3 BAUWEISEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) | 15 |
| 6.4 TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB) | 16 |
| 6.5 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) | 16 |
| 6.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)..... | 16 |
| 6.7 VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)..... | 16 |
| 6.8 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)..... | 17 |
| 6.9 FLÄCHEN UND MAÖNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)..... | 17 |
| 6.10 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)..... | 17 |
| 6.11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 17 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.12 | KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE | 18 |
| 7. | UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 18 |
| 7.1 | ARTENSCHUTZ..... | 19 |
| 7.2 | VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG | 19 |

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 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW. S. 1086).

1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Nach dem Abriss der Bestandsgebäude möchte die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG die entstandenen Brachflächen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern nutzen. Eine Integration der Lebenshilfe und dadurch Schaffung von gefördertem Wohnraum ist vorgesehen. Die Nähe des Ortskerns von Alt-Willich und die umliegende Wohnbebauung bieten eine sinnvolle Umgebung, um das Vorhaben an diesem Standort zu verwirklichen.

Gemäß dem Masterplan Wohnen (Ratsbeschluss 02.02.2017) besteht seit Jahren ein hoher Bedarf an Wohnraum im gesamtstädtischen Bereich. Ziel ist es, den Bedarf möglichst freiraumschonend und umweltverträglich umzusetzen. Da sich die Planung dementsprechend auf die Innenentwicklung konzentriert handelt es sich aus stadtplanerischer Sicht um eine sinnvolle Maßnahme.

Aufgrund der Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne ist eine Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, zur Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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 westlich des Willicher Ortskerns in der Flur 24, Gemarkung Willich. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden von dem Flurstück 1169, Flur 24, Gemarkung Willich,
- im Osten von den seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Hülsdonkstraße 74, 74 a und 74 b,
- im Süden von der Bebauung entlang der Hülsdonkstraße,
- im Westen von der Korschenbroicher Straße.

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

Folgende Gründe haben zur vorgenannten Begrenzung des Geltungsbereiches geführt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG und wurde um die südlich gelegenen Straßenverkehrsflächen, die derzeit noch nicht von einem qualifizierten Bebauungsplan erfasst werden, ergänzt.

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. 0,46 ha.

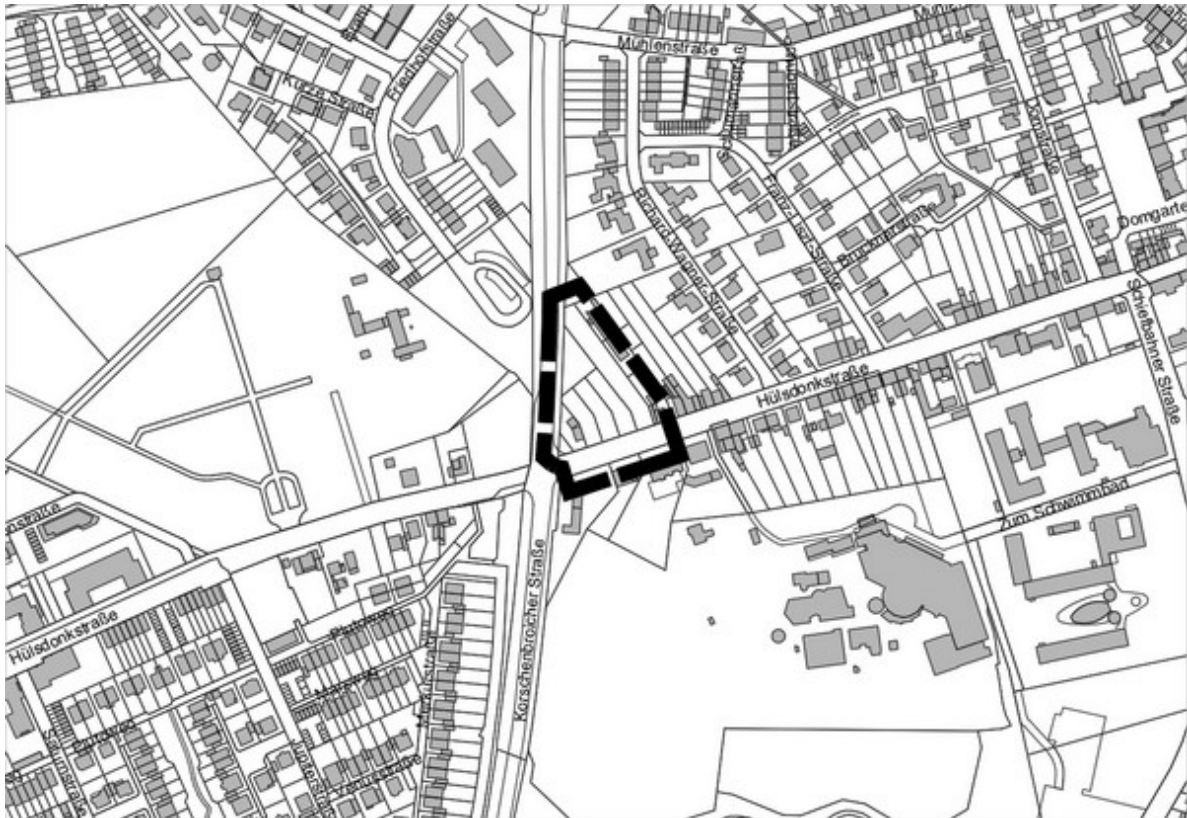


Abbildung 1: Übersichtplan mit räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte mit Planzeichen ergänzt; Stand: 06.09.2021)



Abbildung 2: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Luftbilder hochauflösend GEOBasis; Stand: 06.09.2021)

2.2 GEBÄUDEBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Das Plangebiet war bis 2019 mit den Wohnhäusern der Hülsdonkstraße 76 bis 82 bebaut. Die Freiflächen wurden als Hausgärten genutzt. Derzeit ist das Gartenland brachgefallen und mit einigen Gehölzen bewachsen. Im Einmündungsbereich der Korschenbroicher Straße sind noch einige Betonfertiggaragen vorhanden.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im privaten Eigentum, die Verkehrsflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

2.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hülsdonkstraße. In einer Entfernung von ca. 3,5 km ist ein Anschluss an die Autobahn A 44 gegeben, in einer Entfernung von ca. 4,0 km an die A 52.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien in fußläufiger Erreichbarkeit (300 – 700 m Entfernung). In ca. 9 km Entfernung liegt der Haltepunkt der Bahn in Anrath.

Entlang der Korschenbroicher Straße verläuft eine Nebenroute für den Alltagsradverkehr.

2.5 WASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III b der Trinkwassergewinnungsanlage Krefeld II Forstwald.

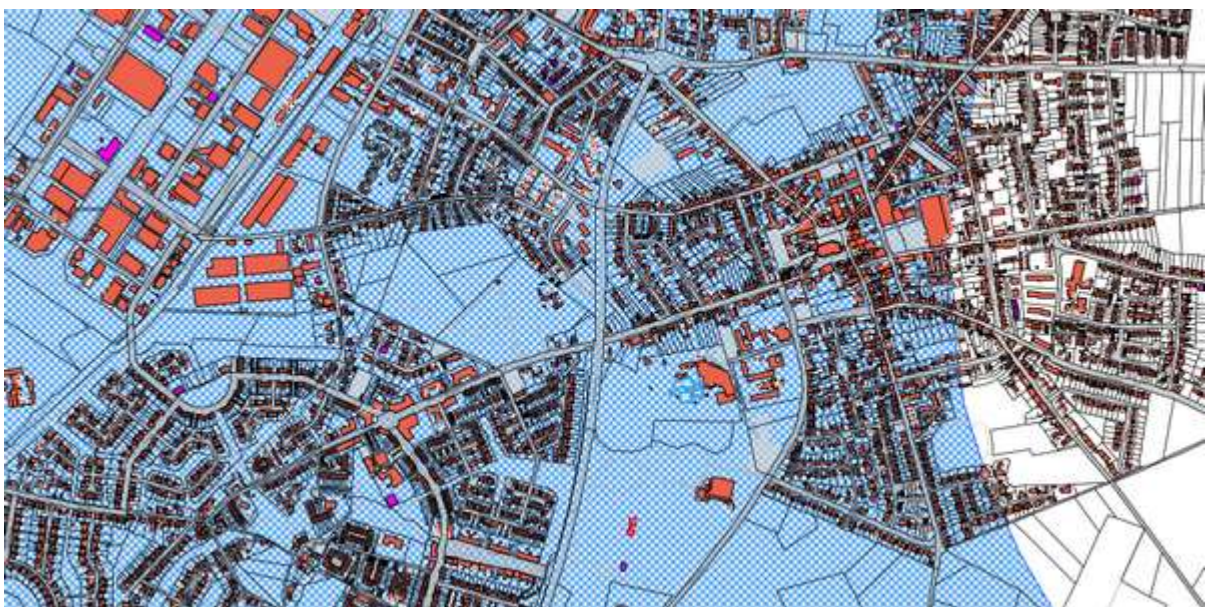


Abbildung 3: Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Wasserschutzzonen; Stand: 06.09.2021)

2.6 ALTlastEN

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im Umkreis von ca. 500 m um das Plangebiet befinden sich folgende Altlasten:

- AS=Altstandorte (Verunreinigung) 280_112 (ca. 400 m)
- A S=Altstandorte (Verunreinigung) 280_131 (ca. 400 m)

2.7 DENKMALSchUTZ

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 90 m Entfernung die 1959-1961 erbaute und unter Denkmalschutz stehende Kapelle mit Leichenhalle und freistehendem Glockenturm an der Friedhofstraße. Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung des Denkmals zu erwarten.

2.8 IMMISSIONSSITUATION

Mögliche Immissionen sind in der Bestandssituation von dem Verkehr der Korschenbroicher Straße. (Maßnahmen sind im Rahmen eines Gutachtens noch zu ermitteln)

2.9 STARKREGENGEGEFahren UND HOCHWASSERSCHUTZ



Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus Geoportal.de Starkregengefahrenhinweise NRW)

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte kann das Plangebiet bei extremen Ereignissen durch Starkregen betroffen sein. Im Plangebiet kann es bei extremen Starkregenereignissen zu einer lokalen Einstautiefe bis zu 50 cm kommen, aber auch andere Bereiche können eine Wassertiefe von ca. 26 cm erreichen.

Als Vorkehrung gegenüber der Starkregengefahr beabsichtigt der Vorhabenträger das Gelände im Plangebiet auf 40,25 m ü. NN anzuheben. Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss soll bei 40,27 m ü. NN liegen. Die Straßenhöhen entlang des Grundstücks liegen auf der Hülsdonkstraße bei max. 39,99 m ü. NN und auf der Korschenbroicher Straße bei max. 39,92 m ü. NN.

Das auf dem Grundstück anfallende Wasser soll nicht auf die Straßen geleitet werden, sondern wird an den Straßenkanal über eine zusätzliche Rückhaltung mit Drossel angeschlossen. Vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass der Sachverhalt aus straßenrechtlicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet wird. Da durch die geplante topografische Veränderung der Höhenlagen die zukünftige Abflussrichtung nicht eindeutig vorhergesagt werden kann, behält sich der Landesbetrieb Straßenbau NRW einen Auflagenvorbehalt vor.

In dem betrachteten Bereich sind entsprechend der Hochwassergefahrenkarten gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie keine Hochwasserereignisse zu erwarten. Abflussbahnen aus denen sich eine Gefahr durch den Abfluss einer Fläche für nahegelegene Siedlungen oder sonstige Nutzungen ergeben kann, sind nicht ablesbar

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Es wird im Westen von einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr tangiert und von einer Bedarfsplanung ohne räumliche Festlegung für Schienenwege.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Regionalplan; Stand: 06.09.2021)

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Planbereich grenzt im Südwesten an den Landschaftsplan Nr. 9 „Willicher Lehmplatte“ des Kreises Viersen an. Entwicklungsziele für den Planbereich bestehen nicht.

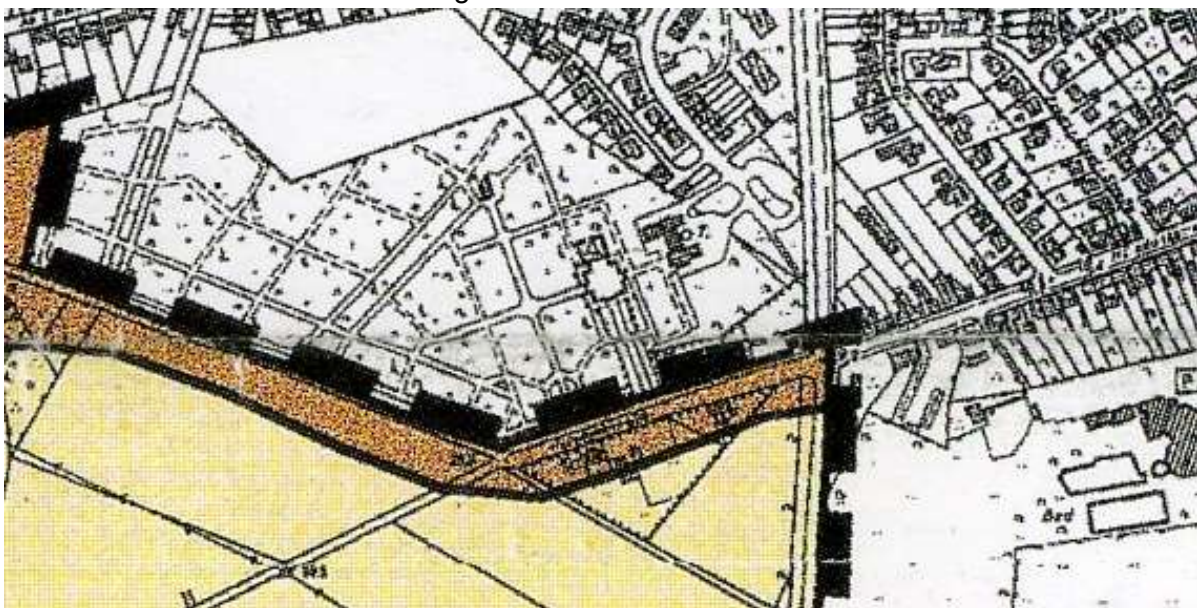


Abbildung 4: Entwicklungsziele (unmaßstäblich)
(Quelle: Landschaftsplan (Nr. 9 „Willicher Lehmplatte“) des Kreises Viersen- Entwicklungsziele; Stand: 06.09.2021)

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich (wirksam geworden am 21.10.1983) mit seiner 162. Änderung vom 22.07.2021 stellt die Planbereichsflächen als Wohnbauflächen bzw. als Straßenverkehrsflächen dar.

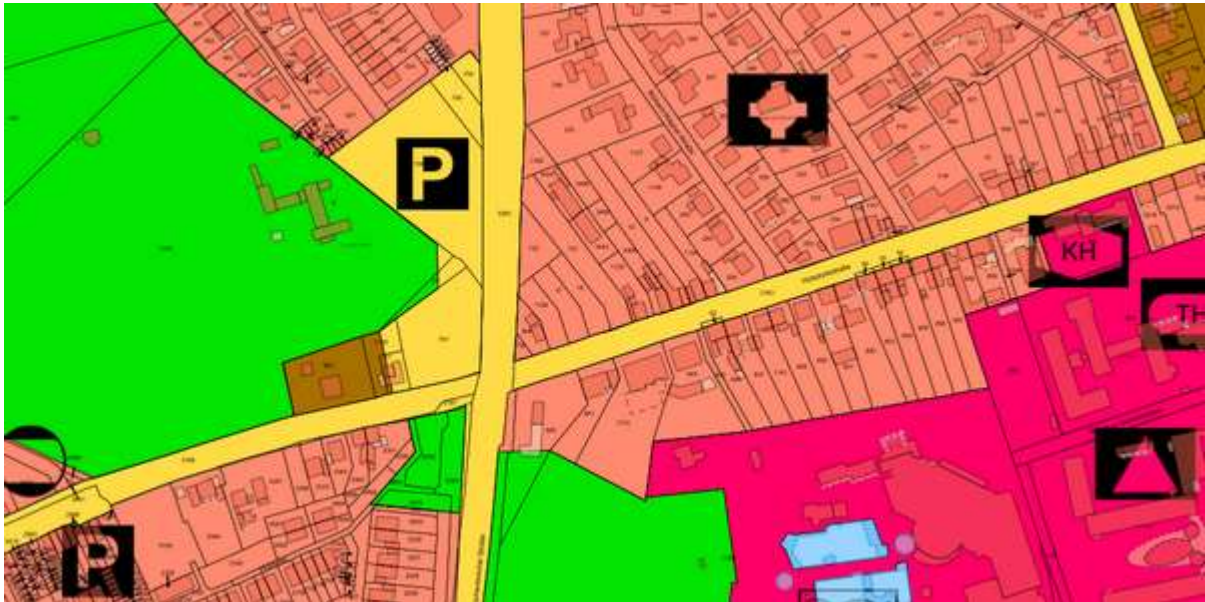


Abbildung 65: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
(Quelle: GeoMedia – Flächennutzungsplan der Stadt Willich, Stand: 06.09.2021)

3.4 BEBAUUNGSPLAN

Es bestehen die rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 3 W - C-D Bauzonen-Baugestaltung - (11.08.1962) und 3 W, 2. Änderung (10.12.1976).

Der Bebauungsplan Nr. 3 W - C-D Bauzonen-Baugestaltung - setzt die Plangebietsflächen entlang der Hülsdonkstraße als Wohngebiet für eine zweigeschossige offene Bebauung mit einer Dachneigung von 30-35° für „Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser“ und „Zeilen bis 50 m“ fest. Die bebaubare Fläche ist auf 3/10 beschränkt, der Grenzabstand bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt 4,0 m, bei Reihenhäusern 5,00 m. Der rückwärtige Bereich ist als private Grün- und Freifläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 W, 2. Änderung setzt entlang der Korschenbroicher Straße einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m als Fläche für Aufschüttung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG fest.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne stehen den Planungen entgegen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93 W - Korschenbroicher Straße/Hülsdonkstraße - werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen ersetzt.

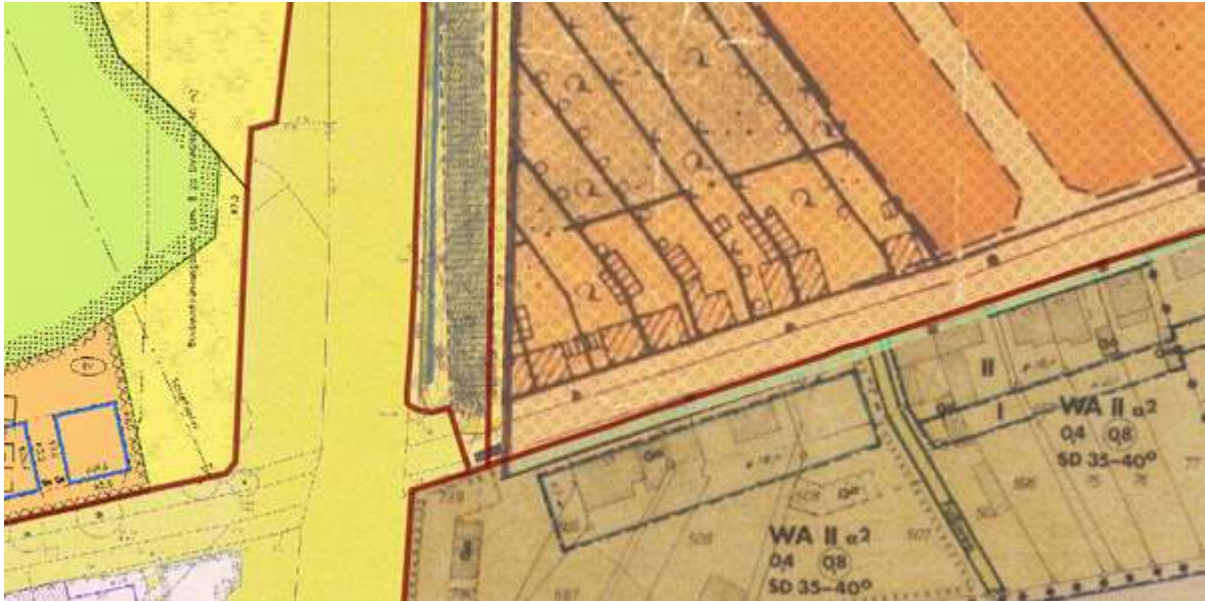


Abbildung 6: Ausschnitt aus den Bebauungsplänen Nr. 3 W und 3 W, 2. Änderung (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Bebauungsplan, Stand: 06.09.2021)

3.5 SATZUNG

Die Satzung der Stadt Willich vom 18.12.2018 über die Ablösung von Stellplätzen setzt für die Planbereichsflächen 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. Der Planbereich liegt in der Gebietszone 5.

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.

In ihm wird eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, 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.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Planungsausschuss hat am 05.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 W - Korschenbroicher Straße / Hülsdonkstraße - beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.10.2021 bis zum 05.11.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt.

ERGEBNISSE AUS DER ABWÄGUNG

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf das konkretisierte Bauvorhaben angepasst. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens wurden dabei berücksichtigt. Zudem wurden folgende Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt:

- Pflanzbindung für die Straßenbäume
- Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung (ASP I)
- Berücksichtigung von Fledermausersatzquartieren in der Lärmschutzwand
- Anforderungen an Landesstraßen (Bereich ohne Zufahrt, Anbaubeschränkungszone etc.)
- ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.01.2023 bis zum 01.02.2023 statt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2022.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf das konkretisierte Bauvorhaben angepasst. Im Wesentlichen wurden folgende Ergebnisse aus der erneuten Auslegungen berücksichtigt:

Die Lage der Lärmschutzwand wird entsprechend den Vorgaben vom Landesbetrieb Straßenbau NRW von der Grundstücksgrenze abgerückt, um einen Abstand von 4,5 m zur Fahrbahnkante zu gewährleisten. Auf Anregung des Vorhabenträgers wird die Wand im nördlichen Bereich auf einer Länge von jeweils 15 m zuerst auf eine Höhe von 4 m und dann auf eine Höhe von 3 m abgestuft, im südlichen Bereich wird sie auf einer Länge von jeweils 5 m zuerst auf eine Höhe von 4 m und dann auf eine Höhe von 3 m abgestuft.

Im nördlichen Baufenster ist die westliche Brüstung der Terrasse des Staffelgeschosses mit einer 2 m hohen Konstruktion aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) oder gleichwertig vorzusehen. Die Oberkante darf 2 m über OK Fußboden des Staffelgeschosses nicht unterschreiten.

Die Lärmschutzwand ist als grüne Klimawand mit 12 integrierten Fledermauskästen auszuführen.

Als Ersatz für die nicht erhaltenswerten Bestandsbäume werden

- im Bereich der Grundstücksgrenze zu Flurstück 3443 zum Sichtschutz und Schutz der Privatsphäre der Nachbarbebauung 3 kleinkronige Bäume und
 - im Bereich der PKW-Stellplätze 4 kleinkronige Bäume
- festgesetzt.

Die bisherigen Pflanzfestsetzungen auf den Wohnbauflächen werden dafür gestrichen.

Bezüglich der Erdbebenzone wird folgender Hinweis ergänzt:

„und der geologischen Untergrundklasse T (Gemarkungen Willich)“

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 30.06.2023 bis zum 24.07.2023 statt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2023.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf das konkretisierte Bauvorhaben angepasst. Im Wesentlichen wurden folgende Ergebnisse aus der erneuten Auslegungen berücksichtigt:

- ein zusätzlicher Sichtschutz durch die Festsetzung von zwei weiteren Baumstandorten und einer Hecke
- die Reduzierung des geforderten Anteils an Dachbegrünung auf 25 %
- die Zulässigkeit von Balkonen mit einer Tiefe von bis zu 2,0 m
- die Verschiebung bzw. Anpassung der Baufenster und Einbeziehung des Laubengangs
- die geänderte Lage der Stellplatzanlage
- die Reduzierung der Abstandsfläche der Lärmschutzwand.

5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)

Entlang der Hülsdonkstraße sollen zwei Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG entstehen. Eine Integration der Lebenshilfe und dadurch Schaffung von gefördertem Wohnraum ist vorgesehen.

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 des Plangebietes erfolgt über die Hülsdonkstraße

5.2 BEBAUUNG

Die Baukörper sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt werden. Das Dach wird als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach ausgebildet und erhält teilweise eine Dachbegrünung sowie integrierte PV-Anlage. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 12 m.

Die Stellplätze sollen durch einen ca. 3 m breiten Grünstreifen von der Straße abgeschirmt und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.

Nebenanlagen wie Fahrradeinhausungen und Mülleinhausungen sollen im Freiraum vor den Wohnhäusern entstehen. Zentral gelegen ist ein integrierter Spielplatz vorgesehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird entlang der Korschenbroicher Straße gemäß Lärmschutzgutachten eine Lärmschutzwand errichtet.

5.3 FLÄCHENBILANZ

| | In m ² | In % gerundet |
|----------------------|-------------------|---------------|
| Plangebiet insgesamt | 4.578 | 100 |
| Davon: | | |
| Wohnbaufläche | 3.628 | 79 |
| Verkehrsfläche | 950 | 21 |

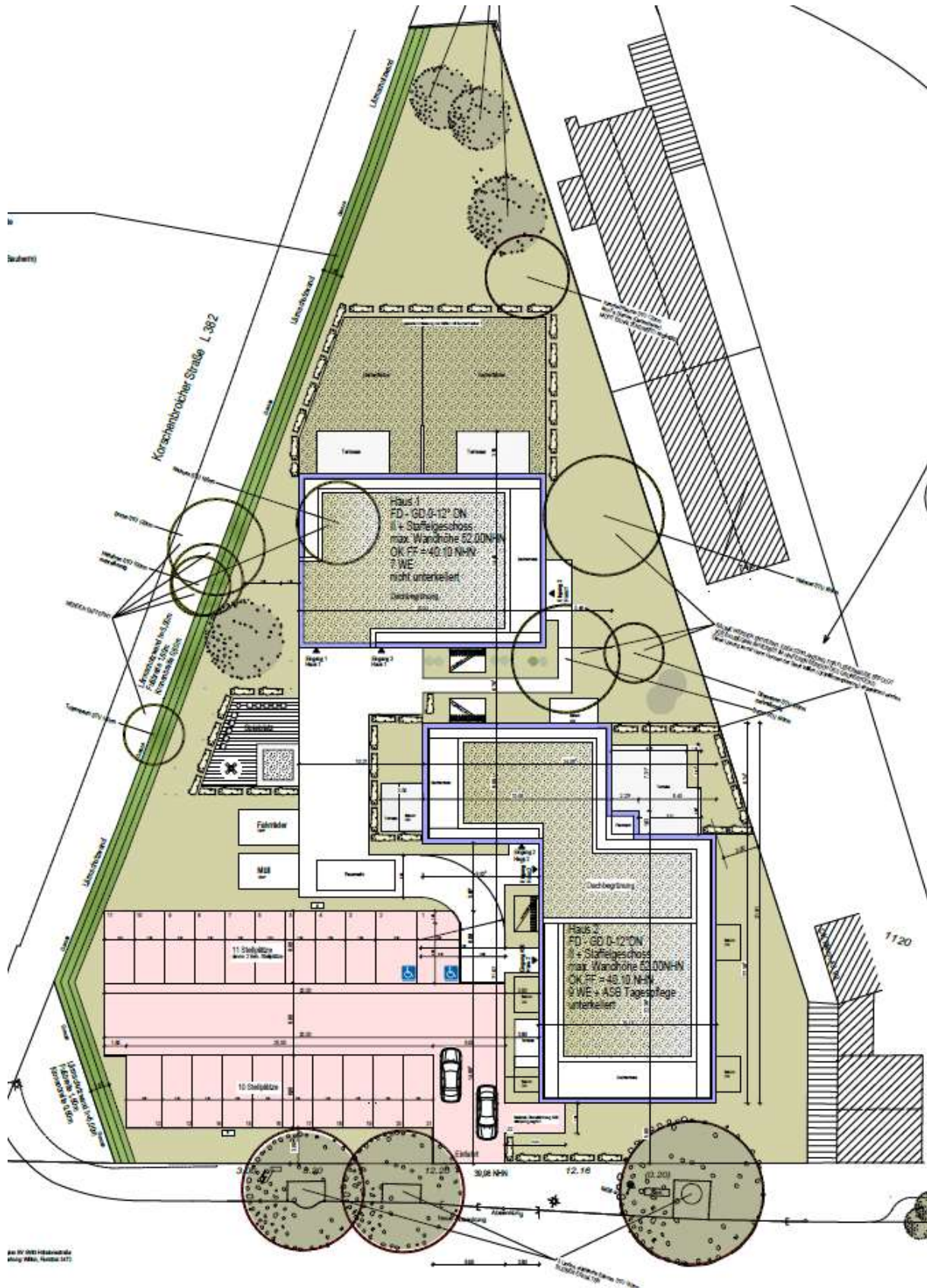


Abbildung 8: Lageplan zum Bauvorhaben (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus dem Lageplan vom Planungsbüro Peters, Stand: 02.11.2022)

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung zu entsprechen.

Um den Charakter der vorwiegenden Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zu betonen, werden die im WA gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. So sollen keine Strukturen entstehen, die das Wohnquartier mit hoher Wohnumfeldqualität durch einen hohen Flächenverbrauch, hohe Kundenfrequenzen und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen oder Lärmemissionen beeinträchtigen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes 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.

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 Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bestimmt. Die Festsetzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ gewährleisten einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen, orientiert sich die festgesetzte GRZ an den Orientierungswerten der BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne.

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) wird in Verbindung mit der Dachneigung der äußere Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Realisierung einer dem Wohnumfeld angepassten Gebäudetypologie eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den angestrebten Nutzungen festgesetzt.

AUSNAHMEN ZUR ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN DURCH UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE GEM. § 31 ABS. 1 BAUGB

Um die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen im Anschluss an das Gebäude zu ermöglichen, kann die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen um die festgesetzten Maße ausnahmsweise überschritten werden.

Wintergärten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zu mindestens 85 % verglast und daher weitestgehend transparent sind, um die Wirkungsweise eines

Wintergartens zu sichern und das Erscheinungsbild der Wohnsiedlungen nicht zu überformen. Die dahinterliegende Fassade soll dabei ablesbar bleiben. Verglaste Wintergärten dienen der passiven Sonnennutzung, sie tragen somit zur Drosselung des Energieverbrauchs und der Reduzierung des CO₂ – Ausstoßes bei und unterstützen die Forderung nach energieeinsparendem Bauen und Wohnen. Die weitere Ausgestaltung des Umfangs ist abhängig vom Gebäudekörper und der Grundstücksgröße zu sehen und verbleibt in der Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde.

6.4 TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB)

Für die Lärmschutzwand wird eine reduzierte Abstandsfläche von 1 m festgesetzt, um für den geplanten sozialen Wohnungsbau die überbaubaren Flächen zur Lärmschutzwand und somit die Anzahl der möglichen Wohnungen nicht einzuschränken.

6.5 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. Der Vorgartenbereich ist definiert als der zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der vorgelagerten Erschließungsfläche gelegene Grundstücksbereich.

Zur Sicherung der grundlegenden Qualität des Straßenraums und der Vorgärten haben Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die außerhalb der Baugrenzen liegen, zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand einzuhalten. So ist ein geordnetes Straßenbild unter Berücksichtigung der möglichen Unterbringung von Standplätzen für Abfallbehälter und anderer Nebenanlagen gewährleistet.

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.

Um der Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde nach der BauO NRW Spielraum zu geben, ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

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

Die geplanten Gartenbereiche sollen durch die Festsetzung überwiegend frei von ruhendem Verkehr gehalten werden und somit ruhige Aufenthaltsbereiche realisiert werden.

Stellplätze und Garagen haben zur seitlichen 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.

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

Die im Plan dargestellte Straße ist bereits ausgebaut.

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

Im anliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen im Bereich des Plangebietes 96W in Willich untersucht. Es wurde festgestellt, dass von einem geräuschkäufig vorbelasteten Gebiet auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand im westlichen Bereich wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung im Bereich der Wohngebäude unterschritten. Darüber hinaus wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet ermittelt, so dass im weiteren Planungsprozess auf dieser Basis die akustischen Anforderungen an die Außenbauteile ermittelt werden können. Zudem wurden die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durch die Nutzung der erforderlichen Stellplätze ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft tagsüber sowie zur Nachtzeit deutlich unterschritten, also eingehalten werden können.

Insofern lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Planungen unter den genannten Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können.

6.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Zum Zweck der Eingrünung und als Sichtschutz für die Nachbarbebauung werden Pflanzgebote festgesetzt, die in den textlichen Festsetzungen genauer definiert sind.

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 durch 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 die mit herkömmlicher Dacheindeckung entstehenden Wärme- und Kältespitzen.

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

Aufgrund der Besonderheit, dass sozialer Wohnungsbau geplant ist, wird die Dachbegrünung nur zu mindestens 25% festgesetzt.

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

Zum dauerhaften Erhalt des relevanten Baum- und Strauchbestandes ist dieser lagegenau eingemessen und durch Festsetzungen im Plan planungsrechtlich gesichert.

6.11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer II des Textteiles 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.

Das Maß der 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.

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.

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.

Für Werbeanlagen werden Ausnahmen in Form von Schildern im Zwischenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinien zugelassen, um Werbemöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen in einem adäquaten Maß zuzulassen.

Diese Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen, qualitativ hochwertigen sowie nachhaltigen Erscheinungsbild der Siedlung führen.

6.12 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kapitel 5.1 u. 5.2) sind die Hinweise (vgl. Textteil zum Bebauungsplan) für den weiteren Verlauf von Relevanz und daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 Planbereich vorhanden oder geplant sind.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde 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.

7.1 ARTENSCHUTZ

Der Eingriffsbereich bzw. das Baufeld sind derzeit ungenutzt. Aufgrund der Lage und insbesondere der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen werden keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten durch das Bauvorhaben erwartet. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung wurden im Textteil zum Bebauungsplan berücksichtigt.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

VERSORGUNG

Der neu entstehende Baubereich wird an das Netz der öffentlichen Versorgungsträger angeschlossen. Die Versorgungsträger werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt.

ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk Neuwerk zugeführt.

Das Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle gesammelt und ortsnah der Regenwasserbehandlungs- und Rückhalteanlage zugeführt werden.

Der aktuelle Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Willich sieht für das Plangebiet einen durchschnittlichen maximalen Befestigungsgrad von 40% vor. Sollten die abflusswirksamen Flächen im Plangebiet einen höheren Anteil aufweisen, so sind entsprechende Maßnahmen zur Abflussminderung (Teilversickerung) bzw. zur Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen.

Aufgestellt am 13.09.2021, zuletzt geändert am 11.10.2023

Im Auftrag

(Dipl.-Ing. Arno Hoffmann)

Anlagen

01. Artenschutz
02. Schalltechnisches Prognosegutachten
03. Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz
04. Bodengutachten