

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN DER STADT WILLICH

NR. 51 II W – KREFELDER STRAÙE – HOXHÖFE -

(VERFAHRENSSTAND: VORENTWURF)



STADT WILLICH  
GESCHÄFTSBEREICH STADTPLANUNG  
ALINA KLEIN  
STAND: SEPTEMBER 2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RÄUMLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
2.1 GRÖÙE UND BESTAND DES PLANGEBIETES .....	5
2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	5
2.3 VERKEHRSERSCHLIEÙUNG .....	9
2.4 ALTLASTEN.....	9
2.5 DENKMALSCHUTZ.....	9
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	9
2.7 KAMPFMITTEL .....	9
2.8 STROMVERSORGUNG .....	9
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....</b>	<b>10</b>
3.1 REGIONALPLAN STAND 26.04.2021 .....	10
3.2 LANDSCHAFTSPLAN IN KRAFT GETRETEN AM 12.03.1999 .....	10
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH.....	12
3.4 BEBAUUNGSPLAN.....	13
3.5 SATZUNG.....	14
<b>4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>15</b>
<b>5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF) .....</b>	<b>15</b>
5.1 ERSCHLIEÙUNG.....	16
5.2 BEBAUUNG .....	16
5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE .....	16
5.4 PLANUNGSALTERNATIVEN (VORENTWÜRFE) .....	17
5.5 FLÄCHENBILANZ.....	18
<b>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) .....	18
6.2 MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) .....	18
6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB).....	19
6.4 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) .....	19
6.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	19
6.6 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB).....	20
6.7 FLÄCHEN UND MAÙNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 U. 25A BAUGB).....	20
6.8 PFLANZBINDUNGEN (§9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB).....	20
6.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
6.10 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....	21
<b>7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>21</b>

7.1	ARTENSCHUTZ.....	22
7.2	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	22
7.3	IMMISSIONSSCHUTZ.....	22
7.4	ALTLASTEN.....	22
7.5	VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG .....	22

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN VARIANTE 1 MIT RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH) .....	6
ABBILDUNG 2: ÜBERSICHTSPLAN VARIANTE 2 MIT RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH) (QUELLE: AUSSCHNITT AUS DER DEUTSCHEN GRUNDKARTE MIT PLANZEICHEN ERGÄNZT).....	6
ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES PLANGEBIETES (QUELLE: WWW.GIS-INTEGRATION.RZ.KRZN.DE) .....	7
ABBILDUNG 4: RÜCKANSICHT DES EHEM. KIRCHENGEBÄUDES.....	8
ABBILDUNG 5: KREFELDER STRAÙE 354B .....	8
ABBILDUNG 6:KREFELDER STRAÙE 354A .....	8
ABBILDUNG 7:BLICK RICHTUNG OSTEN AUF SCHULE WILLICHER HEIDE (QUELLE: AUFNAHME VOM 02.02.2021).....	8
ABBILDUNG 8: WEGEKAPELLE ST. MARIÄ ROSENKRANZ .....	8
ABBILDUNG 9: TENNISANLAGE TENNISVEREIN HOXHÖFE E.V. ....	8
ABBILDUNG 10: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN DÜSSELDORF (UNMAßSTÄBLICH) .....	10
ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNGSZIELE (UNMAßSTÄBLICH) (QUELLE: KREIS VIERSEN) .....	11
ABBILDUNG 12: FESTSETZUNGSKARTE (UNMAßSTÄBLICH).....	11
ABBILDUNG 13: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (UNMAßSTÄBLICH).....	12
ABBILDUNG 14: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 51 W – KREFELDER STRAÙE – UND 1. ÄND.- (UNMAßSTÄBLICH).....	13
ABBILDUNG 15: AUSSCHNITT AUS DER GESTALTUNGSSATZUNG NR. 51 W (UNMAßSTÄBLICH) .....	14
ABBILDUNG 16: GEPRÜFTE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN DES SCHULGEBÄUDES (QUELLE: WWW.GIS-INTEGRATION.RZ.KRZN.DE) .....	17

## 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916),
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV.NRW. S. 1109).

## LITERATURVERZEICHNIS

WWW.GIS-INTEGRATION.RZ.KRZN.DE: Geomedia Smart Client – Willich <http://gis-integration.rz.krzn.de/> (Zugriff am 14.05.2020)

WWW.BRD.NRW.DE: Regionalplan Düsseldorf inklusive Beikarten und Textteil ([https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpd\\_plan\\_2021\\_04\\_26.html](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_plan_2021_04_26.html)) (Zugriff am 14.05.2020)

KREIS VIERSEN (1999): Landschaftsplan Nr. 9 – Willicher Lehmplatte – des Kreises Viersen, Entwicklungskarte und Festsetzungskarte, rechtskräftig seit dem 12.03.1999

## 1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe - ist die geplante Umstrukturierung der Schule Willicher Heide.

Aufgrund des ab 2026 eintretenden Rechtsanspruches auf Betreuung für Schulkinder und aufgrund steigender Schülerzahlen soll das Raumangebot der Schule erweitert werden.

Zudem soll der Nutzungszweck des gegenüberliegenden Kirchengebäudes geändert werden, da dieses schon seit einiger Zeit nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt wird und die Räumlichkeiten für die Schule benötigt werden.

Die Straße Hoxhöfe soll im Bereich der Schule aus der Nutzung genommen und der Schulhofnutzung zugeführt werden. Hierdurch könnte der derzeitige kleine Schulhof, welcher durch den bevorstehenden Erweiterungsbau weiter verkleinert wird, vergrößert werden.

Es ist vorgesehen die vorhandene Straße Hoxhöfe im Norden des Plangebietes über eine neue Verbindungsstraße an den Kreisverkehr anzuschließen. Somit soll nur der Anliegerverkehr (Schule, Tennisverein, Ver- und Entsorgung) direkt in das Plangebiet fließen dürfen.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 51 W – Krefelder Straße –, in Kraft getreten am 07.04.1989, setzt für den größten Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit zwei bzw. drei Geschossen fest. Ein Teil des Schulhofes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Nördlich der Straße Hoxhöfe befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“. Zulässig sind hier zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu zwei Geschossen. Durch das Plangebiet führt die Straße Hoxhöfe (öffentliche Verkehrsfläche).

Durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 W – Krefelder Straße -, in Kraft getreten am 23.03.2001, wurde die Gemeinbedarfsfläche bzw. das Baufenster im östlichen Bereich des Schulgeländes erweitert.

Die geplante Gebäudeerweiterung der Schule geht über die bisher bestehenden Baugrenzen hinaus. Auch die angestrebte Nutzung des ehemaligen Kirchengebäudes für Schulzwecke, sowie die geplante Anbindung der Straße Hoxhöfe an den Kreisverkehr, widersprechen den derzeitigen Festsetzungen. Aus diesem Grund wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die weitere städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und für den Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen.

## **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 am nördlichen Rand des Willicher Stadtgebietes in der Flur 8, Flurstücke 574, 569, 570 (teilweise) und Flur 45 Flurstücke 34, 35, 36, Gemarkung Willich. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden von einer landwirtschaftlichen Fläche bzw. daran anschließend die Autobahn A44 mit der Abfahrt Krefeld Fichtenhain,
- im Osten von der Straße Hoxhöfe und landwirtschaftlicher Fläche,
- im Süden von der bestehenden Wohnbebauung an der Krefelder Straße,
- im Westen von der Krefelder Straße mit dazugehörigem Kreisverkehr.

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

### **2.1 GRÖÙE UND BESTAND DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Die Fläche des Plangebietes ist größtenteils bebaut. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Schulgebäude der Grundschule Willicher Heide mit angrenzendem teilversiegeltem Schulhof, sowie eine Versorgungseinrichtung der Stadtwerke. Der Schulhof umfasst zudem eine von zwei im aktuellen Bebauungsplan Nr. 51 W ausgewiesenen, öffentlichen Grünflächen. Die Grünfläche ist zwar im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen, wird allerdings durch eine Umzäunung dem Schulhof zugeordnet. Im nördlichen Bereich befinden sich auf dem ehemaligen Kirchengelände die Kirche St. Mariä Rosenkranz (Hausnummer 354) mit Anbau (Nr. 354 a) und einem Sanitärcontainer, ein Wohngebäude mit Garage (354 b) die Wegekappelle St. Mariä Rosenkranz, sowie das Clubhaus des Tennisvereins Hoxhöfe e.V. Angrenzend hieran befinden sich auf der zweiten ausgewiesenen, öffentlichen Grünfläche drei Tennisplätze von denen jedoch nur 2 aktiv bespielt werden. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche im Norden gibt es einen Gehölzbestand.

### **2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich größtenteils im städtischen Eigentum. Einzig das Flurstück 30 (Flur 45, Gemarkung Willich) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland bzw. der Bundesstraßenverwaltung.



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

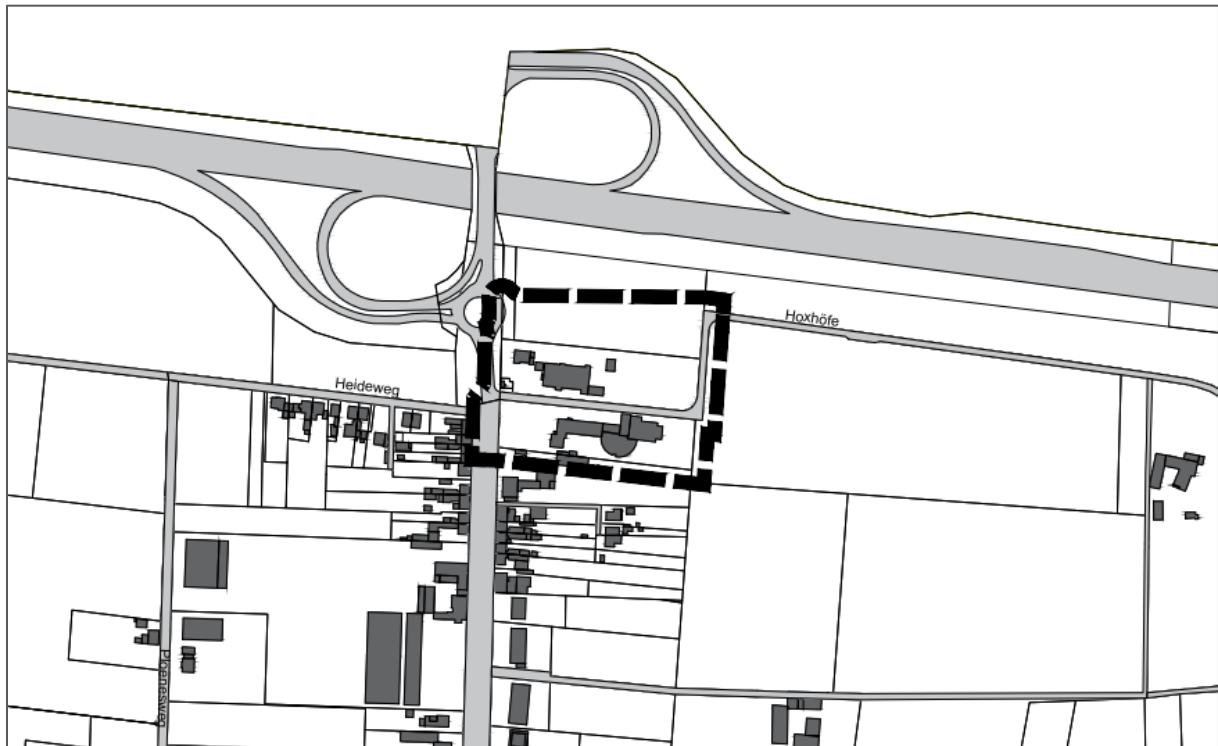


Abbildung 2: Übersichtplan Variante 2 mit räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte mit Planzeichen ergänzt)



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: [www.gis-integration.rz.krzn.de](http://www.gis-integration.rz.krzn.de))





Abbildung 4: Rückansicht des ehem. Kirchengebäudes  
(Quelle: Aufnahme vom 01.07.2020)



Abbildung 5: Krefelder Straße 354b  
(Quelle: Aufnahme vom 01.07.2020)



Abbildung 6: Krefelder Straße 354a  
(Quelle: Aufnahme vom 01.07.2020)



Abbildung 7: Blick Richtung Osten auf Schule Willicher Heide  
(Quelle: Aufnahme vom 02.02.2021)



Abbildung 8: Wegekappelle St. Mariä Rosenkranz  
(Quelle: Aufnahme vom 02.02.2021)



Abbildung 9: Tennisanlage Tennisverein Hoxhöfe e.V.  
(Quelle: Aufnahme vom 01.07.2020)

## **2.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Hoxhöfe. In einer Entfernung von ca. 100 m ist ein Anschluss an die Autobahn A 44 gegeben.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien (053, 055, 056, NE10) mit der Bushaltestelle Willicher Heideweg in fußläufiger Erreichbarkeit.

## **2.4 ALTLASTEN**

Altlastenabfrage wird im weiteren Verfahren gestellt.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, in einem Umkreis von 500 m, nicht bekannt.

## **2.5 DENKMALSCHUTZ**

Denkmäler sind im Planbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

## **2.6 IMMISSIONSSITUATION**

Immissionen sind in der Bestandssituation von dem Verkehr der Autobahn A44 sowie der Krefelder Straße zu erwarten. Zudem könnten vom Betrieb der im Plangebiet befindlichen Sportstätte in Form von 2 Tennisplätzen Immissionen ausgehen.

## **2.7 KAMPFMITTEL**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Planbereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Laufgraben). Es wird empfohlen vor Eingriffen in das Erdreich bzw. vor Baumaßnahmen eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

## **2.8 STROMVERSORGUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der potentiellen Trassenachse für die Amprion A-Nord Hochspannungs-Gleichstromverbindung, die im Rahmen des Netzentwicklungsplans der Bundesrepublik Deutschland umgesetzt wird. Zurzeit läuft, vorgelagert zum Planfeststellungsverfahren, der TöB- und Bürgerdialog. Die Amprion GmbH beabsichtigt Ende des Jahres 2021 den Antrag auf Planfeststellung zu stellen. Sofern das Verfahren wie geplant abläuft, soll der Planfeststellungsbeschluss Ende 2023 gefasst werden, sodass die Bauphase ab 2024 beginnt. Die Trasse soll als Erdkabel im Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Verbindungsstraße verlegt werden. Damit die Planungen der Stadt Willich der Trassenplanung nicht entgegenstehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe – in ständiger Abstimmung mit der Amprion GmbH. Bisher wird davon ausgegangen, dass die Planungen der Stadt Willich keine erheblichen erschwerenden Veränderungen für die Amprion GmbH mit sich bringt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 REGIONALPLAN STAND 26.04.2021

Der Regionalplan legt die Planbereichsflächen als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Zudem liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug. Die Krefelder Straße wird im Regionalplan unter dem Punkt Verkehrsinfrastruktur Straßen unter Angabe der Anschlussstellen – Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen und – Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen - mit Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung gekennzeichnet.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)  
(Quelle: [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de))

#### 3.2 LANDSCHAFTSPLAN IN KRAFT GETRETEN AM 12.03.1999

Der Landschaftsplan Nr 9 „Willicher Lehmplatte“ des Kreises Viersen sieht als Entwicklungsziel für den nördlichen Teil der Planbereichsflächen (Teilweise Flurstücke 18, 30, 31) die Erhaltung vor. Der übrige Teil des Planbereiches liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

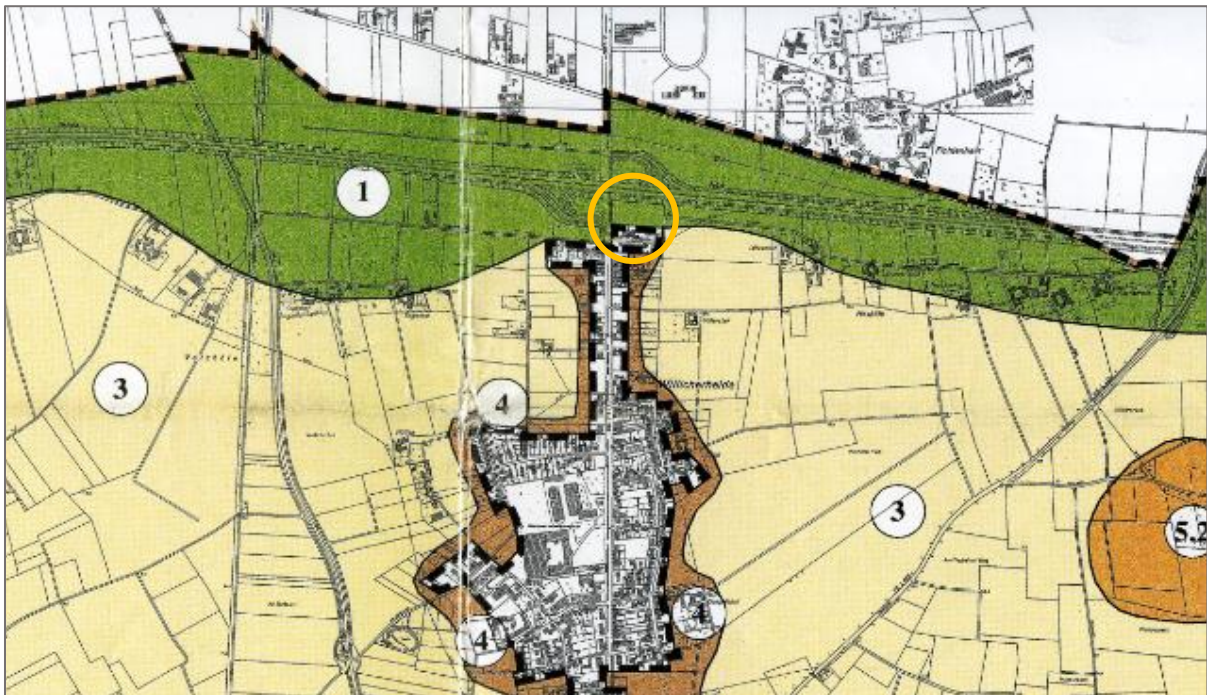


Abbildung 11: Entwicklungsziele (unmaßstäblich) (Quelle: KREIS VIERSEN)

Folgende Festsetzungen werden auf der Festsetzungskarte getroffen:

- Nr. 5.9.25 - Aufforstung

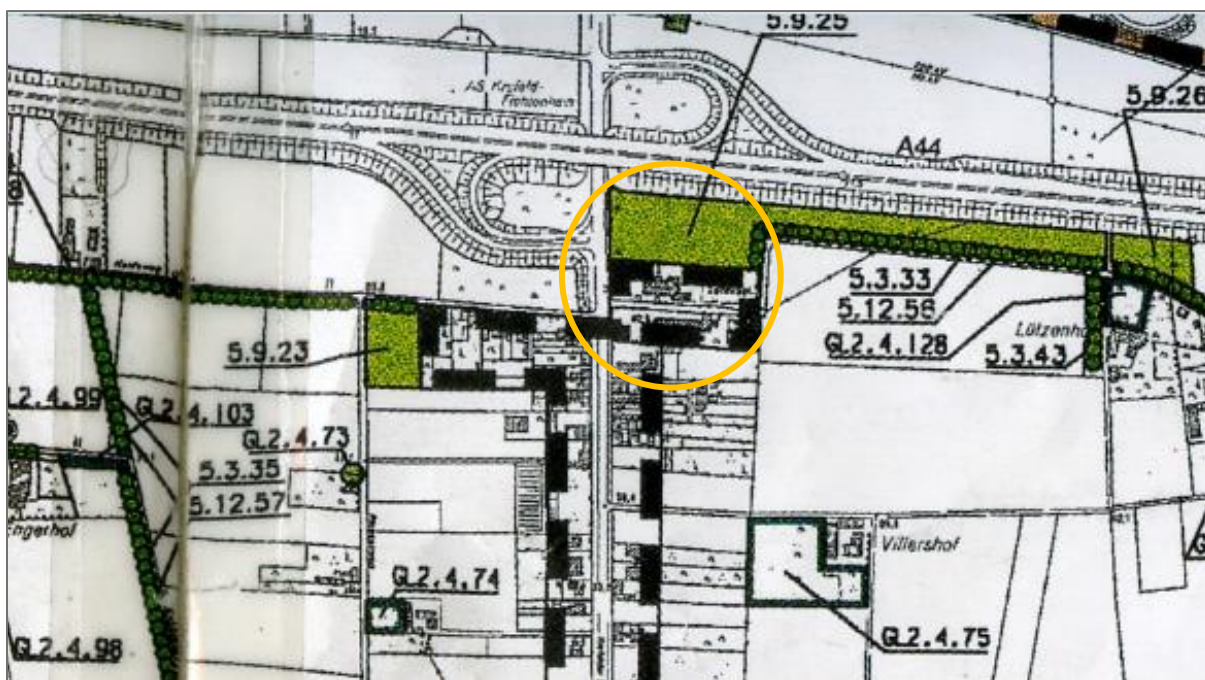


Abbildung 12: Festsetzungskarte (unmaßstäblich)  
(Quelle: KREIS VIERSEN)

### 3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich (wirksam geworden am 21.10.1983) mit seiner 141. Änderung vom 21.01.2021 stellt die Planbereichsfläche zum einen als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“, „Jugendheim“ und „Schule“ dar. Zum anderen als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Spielplatz“. Im Norden des Planbereiches befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft. Durch das gesamte Plangebiet verläuft zudem eine zur angrenzenden Autobahn A44 gehörende Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.

Nachrichtlich vermerkt sind eine Hauptwasserleitung sowie eine Hauptabwasserleitung.

Um den Zielen des Bebauungsplanes zu entsprechen, ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)  
(Quelle: [www.gis-integration.rz.krzn.de](http://www.gis-integration.rz.krzn.de))

### 3.4 BEBAUUNGSPLAN

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 W – Krefelder Straße –, in Kraft getreten am 07.04.1989. Dieser setzt für den größten Teil des neuen Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit zwei bzw. drei Geschossen fest. Ein Teil des Schulhofes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Nördlich der Straße Hoxhöfe befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche. Zulässig sind hier zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu zwei Geschossen. Durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 51 W – Krefelder Straße –, in Kraft getreten am 23.03.2001, wurde die Gemeinbedarfsfläche bzw. das Baufenster im östlichen Bereich des Schulgeländes erweitert.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen den Planungen entgegen.

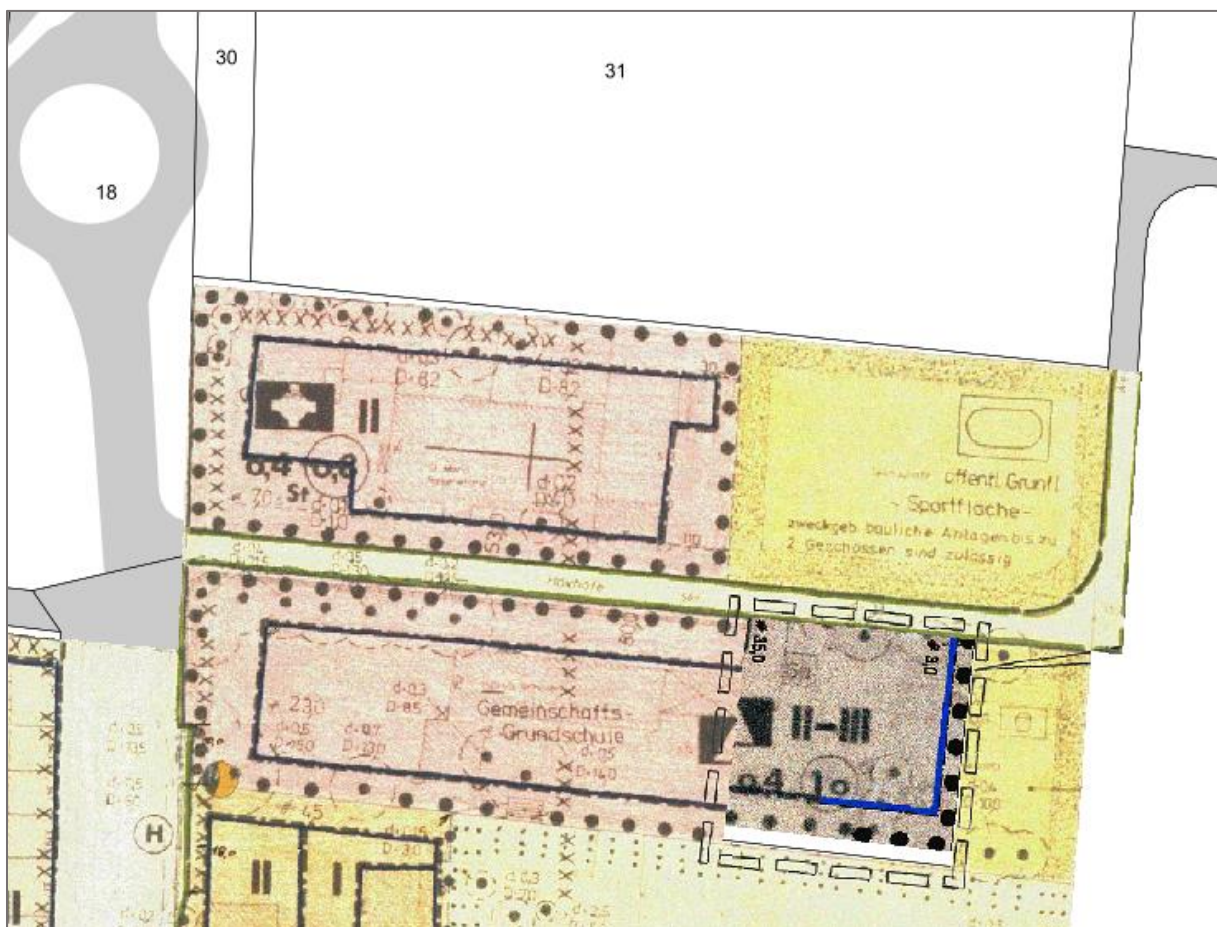


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 W – Krefelder Straße – und 1. Änd.- (unmaßstäblich)  
(Quelle: [www.gis-integration.rz.krzn.de](http://www.gis-integration.rz.krzn.de))

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 II W – Krefelder Straße - Hoxhöfe werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen ersetzt. Die Bebauungspläne Nr. 51 W –Krefelder Straße- und 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 W – Krefelder Straße- werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 II W – Krefelder Straße Hoxhöfe - aufgehoben.

### 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. Diese Satzung soll weiterhin bestehen bleiben und wird daher mit in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Gestaltungssatzung Nr. 51 W über örtliche Bauvorschriften in Willich 1 – Alt-Willich - trifft für den südlichen Teil der neuen Planbereichsflächen Festsetzungen zu Dächern, Dacheinschnitten und Dachaufbauten.



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Gestaltungssatzung Nr. 51 W (unmaßstäblich)  
(Quelle: [www.gis-integration.rz.krzn.de](http://www.gis-integration.rz.krzn.de))

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe - werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung ersetzt. Die Gestaltungssatzung Nr. 51 W über örtliche Bauvorschriften in Willich 1 – Alt-Willich – wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe – aufgehoben.

#### **4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB sowie mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB aufgestellt. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe - erfolgt die 159. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Willich.

Der Planungsausschuss hat am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe - beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund des veränderten Planbereiches, soll in einer der nächsten Planungsausschusssitzungen ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden, sobald der räumliche Geltungsbereich eindeutig definiert ist. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll am 05.10.2021 beschlossen werden.

#### **5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)**

Ziel der Planung ist es, der Grundschule Willicher Heide mehr Spielraum für bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen, sowohl in der Gebäudenutzung als auch im Bereich des Schulhofes zu geben. Hierzu sollen zum einen die Baugrenzen der Bestandsgebäude erweitert werden, als auch ein Großteil des Planbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen werden.

Wunsch der Schule ist es, ihren Schulhof um den Bereich der Straßenverkehrsfläche zu erweitern und somit den fließenden Verkehr aus dem Schulbereich herauszunehmen. Die Straße Hoxhöfe soll hierzu bis zu den Tennisplätzen dem Schulhof zugeschrieben werden und einen neuen Verlauf im Norden des Plangebietes erhalten, indem sie an den Kreisverkehr an der Krefelder Straße angeschlossen wird. Der ruhende Verkehr soll je nach Variante auf einen Parkplatz im Bereich des heutigen östlichen Tennisplatzes oder südlich der neuen Verbindungsstraße verlagert werden.

Zudem soll der Schule die Möglichkeit gegeben werden, die Gebäude auf dem ehemaligen Kirchengelände für Ihre Zwecke zu nutzen, um unter anderem dem ab 2026 geltenden Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Schulkinder gerecht werden zu können.

Ziel der Planung ist es ebenfalls 2 Tennisplätze, sowie das Clubhaus des Tennisvereins Hoxhöfe e.V. durch die Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im Bestand zu sichern. Der dritte Tennisplatz wird durch den Verein nicht länger benötigt. Falls der Tennisverein seine Nutzung eines Tages aufgeben sollte, soll die Möglichkeit einer Nutzungsänderung bestehen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch entsprechende Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.

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 in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Straße Hoxhöfe, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes an den Kreisverkehr an der Krefelder Straße angeschlossen werden soll. Über die bereits bestehende Straße Hoxhöfe im Osten des Plangebietes gelangt man so ins Plangebiet. Für die neu zu errichtende Straße und für die östliche Bestandstraße ist eine Breite von 6,5 m vorgesehen. Für Fahrradfahrer wird der Schulbereich in Zukunft nicht mehr zugänglich sein. Um den Fahrradverkehr umzuleiten, werden in den Varianten zwei Vorschläge gemacht.

In beiden Varianten mündet die Straße Hoxhöfe im Osten des Plangebietes in einen Wendehammer, der das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ermöglicht. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Willich, der Versorgungsträger und der Anlieger der Gemarkung Willich, Flur 8, Flurstücke 574 und 569, sowie Gemarkung Willich, Flur 45, Flurstücke 34, 35 und 36, wird in Variante 1 die Nutzung und die Zugänglichkeit für den vorgenannten Personenkreis ermöglichen. Variante 1 sieht zudem vor, die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Wegekappelle auszudehnen, um dort die Unterbringung zweier Parkplätze für Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen.

## 5.2 BEBAUUNG

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Diese wird höhenmäßig durch Angabe der Firsthöhe begrenzt, um die südlich angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze im nördlichen Bereich des Schulhauptgebäudes wird die Voraussetzung für den Anbau von vier Klassenzimmern im Erd- und Obergeschoss geschaffen.

Um den Vorgaben des neuen Nutzungskonzeptes für das ehemalige Kirchengebäude zu entsprechen, muss die bestehende nördliche Baugrenze um \_\_\_? erweitert werden. Es ist vorgesehen,....

Im Bereich der zwei verbleibenden Tennisplätze sowie dem dazugehörigen Clubhaus des Tennisvereins Hoxhöfe e.V. wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Zulässig ist hier zudem eine zweigeschossige Bebauung im Bereich der überbaubaren Flächen.

In Anbetracht des Gebäudebestandes und der gewünschten Gestaltungsmöglichkeiten wird auf die Festlegung von Dachneigungen und -formen verzichtet.

## 5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Im Norden des Plangebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘, die gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE) ausgewiesen wird. Diese dient zum einen zur Aufwertung des Raumes zwischen Schulgelände und Autobahn und zur Schaffung von Grünstrukturen im Plangebiet. Zum anderen nimmt diese Fläche die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft auf.

Aufgrund der Nutzungseinschränkung, die mit der geplanten A-Nord Gleichstromverbindung zusammenhängen, muss auf Gehölzpflanzungen verzichtet werden. Daher ist die Anlage einer artenreichen Wildwiese vorgesehen.

#### 5.4 PLANUNGSALTERNATIVEN (VORENTWÜRFE)

Im Zuge der Planung der Erweiterung des Schulgebäudes gab es zwei mögliche Umbauvarianten. Die erste Variante bestand aus dem Umbau des Bestandsgebäudes Krefelder Straße 354b (s. Abb. 15, Blauer Kreis). Aufgrund der praktikableren zweiten Variante, des Anbaus an das vorhandene Schulgebäude (s. Abb. 15 gelber Rahmen) wurde diese nicht weiter in Betracht gezogen. Die zweite Variante bietet den Vorteil, dass aufgrund des bereits vorhandenen Flures zwei Klassenzimmer pro Etage an das Gebäude angebaut werden können und die innere Erschließung des Gebäudes einfach hergestellt werden kann.



Abbildung 16: Geprüfte Erweiterungsmöglichkeiten des Schulgebäudes (Quelle: [www.gis-integration.rz.krzn.de](http://www.gis-integration.rz.krzn.de))

Zudem gibt es für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung zwei Bebauungsplanvarianten. Nach der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Vorzugsvariante ausgewählt werden.

## 5.5 FLÄCHENBILANZ

	Variante 1 in m <sup>2</sup>	Variante 2 in m <sup>2</sup>
Plangebiet insgesamt	18.035	18.156
Davon:		
Gemeinbedarfsfläche	10.375	9.860
Fläche für Sport- und Spielanlagen	1.826	2.497
Verkehrsfläche	2.329	2.181
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	232	940
Öffentliche Grünfläche	3.267	2.672
Versorgungsfläche	6	6

## 6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Der Planbereich wird im Bereich der Schulnutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen, um der vorhandenen Nutzung zu entsprechen.

Im Bereich der zwei verbleibenden Tennisplätze sowie dem dazugehörigen Clubhaus des Tennisvereins Hoxhöfe e.V. wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und der Zulässigkeit von zweckgebundenen baulichen Anlagen bis zu 2 Geschossen festgesetzt, um der vorhandenen entsprechen und auch bauliche Entwicklungspotentiale zu bieten.

### 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 GRZ orientiert sich hier an den üblicherweise für Mischgebiete festgesetzten Grundflächenzahlen. Auf diese Weise werden der Schule auch für die Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Durch die steigenden Schülerzahlen und der steigende Bedarf an OGS-Plätzen, wird damit gerechnet, dass auch in Zukunft An- und Umbauebedarf besteht. Um diesen innerhalb der bestehenden Grundschule Willicher Heide bedienen zu können, wird die Grundflächenzahl im Vergleich zu den vorherigen Festsetzungen erhöht. Durch das absolut gesehen, größere Schulgelände wird durch den unversiegelten Anteil von 40 % weiterhin ein hoher Freiflächenanteil für die Schulhofnutzung gewährleistet. Sowohl bisher, als auch mit den aktuell geplanten Gebäudeerweiterungen bleibt der Versiegelungsanteil jedoch weit hinter den hier geltenden 0,6 zurück. Es bestehen somit weiterhin Erweiterungsmöglichkeiten.

Die GFZ wird gegenüber dem Bestand ebenfalls erhöht. Der Schule soll im Bestand und im Anbau eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks und den Geschossen geboten werden. Auch im Bereich des ehemaligen Kirchengebäudes wird die GFZ von 1,2 aufgrund der Umnutzungspläne als angemessen erachtet und bietet so ausreichend Spielraum für Umbauten.

Die Zahl der Vollgeschosse (Dreigeschossigkeit) orientiert sich am Bestand des südlichen Schulgebäudes. Auch für den nördlichen Planbereich soll im Bereich der Bestandsgebäude die Möglichkeit des dreigeschossigen Ausbaus gegeben werden.

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) wird in Verbindung mit der Dachneigung der äußere Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand.

### **6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der Umbaupläne der Schule gewählt. Zudem sollen die im vorherigen Bebauungsplan Nr. 51 W – Krefelder Straße – dargestellten Baugrenzen erhalten bleiben, um auch weiterhin in einem gewissen Rahmen Erweiterungen zu ermöglichen. Um die Bebauung im Bereich der Tennisplätze auf bestimmte Grundstücksbereiche zu beschränken und ein geordnetes Bild zu gewährleisten, wurde um das vorhandene Clubhaus eine Baugrenze mit einem gewissen Erweiterungsspielraum gezogen.

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

Durch die seit dem 01.01.2019 geltende BauO NRW sind mehr Vorhaben als bisher genehmigungsfrei gestellt worden. Zu den genehmigungsfreien Vorhaben zählen Gebäude bis zu 75 m<sup>3</sup> (vorher 30 m<sup>3</sup>). Diese sollen im Planbereich möglich sein. Aus diesem Grund werden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen.

### **6.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Der Wunsch der Schule ist es, den Schulhof zu vergrößern und den fließenden Verkehr aus der Gemeinbedarfsfläche heraus zu nehmen. Zu diesem Zweck wird die öffentliche Verkehrsfläche zum größten Teil in den Norden des Plangebietes verlagert. Somit wird die Gemeinbedarfsfläche von den Anliegern über den Kreisverkehr über die neu zu errichtende Straße Hoxhöfe aus Richtung Norden erschlossen. Auf der ausgewiesenen 6,5 m breiten Verkehrsfläche besteht die Möglichkeit eines Ausbaus mit geringer Begegnungshäufigkeit PKW-LKW inklusive eines Bankettstreifens von zwei mal 0,5 m. Der Ausbauzustand soll dem der im Osten anschließenden Straße Hoxhöfe entsprechen.

Die Dimensionierung der in den Varianten dargestellten Wendeanlagen entspricht den Vorgaben der RASt und bietet die Möglichkeit für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Der Radverkehr wird in beiden Varianten im Westen des Plangebietes um den Schulbereich herumgeleitet. Unterschiede bestehen nur in der genauen Führung des Radweges und der Position der Anbindung an die neue Verbindungsstraße.

Auf der Krefelder Straße soll es in Zukunft möglich sein, die Situation im Bereich des Buswartehäuschens zu verbessern. Hierzu wurde ein kleiner Teil des Schulhofes der öffentlichen Verkehrsfläche zugewiesen, um Platz für ein größeres Buswartehäuschen zu schaffen und dort gegebenenfalls auch Fahrradständer unterzubringen.

Im Gegensatz zu Variante 1, wo die mögliche Fläche für Stellplätze als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, wird diese in Variante 2 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und wird außerdem südlich der neuen Verbindungsstraße angeordnet. Eine zentrale Anordnung der Park-/Stellplätze war unter anderem eine Anforderung an den Planentwurf. Die Entscheidung über die Position der Park-/Stellplätze soll im Verfahren

getroffen werden. In Variante 1 werden zudem Parkplätze für Menschen mit Behinderung ausgewiesen, um die Zugänglichkeit zur Wegekappelle zu verbessern.

## **6.6 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

...

## **6.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 U. 25A BAUGB)**

Um die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft bzw. die Eingriffe in diese beurteilen zu können, ist ein entsprechender Umweltbericht erstellt worden; dieser ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind durch planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt.

Der Ausgleich in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes und auf einer externen Kompensationsfläche. (vgl. Anlage 1 – Umweltbericht) Das Defizit von \_\_\_ Punkten wird auf einer bereits angelegten Teilfläche der Sammelkompensationsfläche Hagwingel II, Gemarkung Neersen, Flur 3, Flurstück xy ausgeglichen.

Zum Zweck der Eingrünung werden Pflanzgebote festgesetzt, die in den textlichen Festsetzungen genauer definiert sind. Um eine flexible Entscheidungsmöglichkeit zur Pflanzung der Bäume auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden diese zum größten Teil nicht zeichnerisch, sondern textlich festgesetzt.

Zum Schutz und zum Erhalt des festgestellten Mauerseglervorkommens, werden Sanierungs- oder Änderungsarbeiten an der Gebäudefassade oder am Dach nur außerhalb der Schonzeit zugelassen. Da bei diesen Arbeiten zuvor vorgefundene Habitatstrukturen am Gebäude verändert bzw. entfernt werden, soll durch Ersatznistmöglichkeiten für den Fortbestand des Mauerseglervorkommens an dieser Stelle gesorgt werden.

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.

## **6.8 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.

## **6.9 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.

Um eine möglichst einheitliche Struktur im Plangebiet zu erhalten, soll vermieden werden, dass Dachaufbauten, -einschnitte, Überschreitungen der Wandhöhe und Zwerchgiebel/Ausluchten dieses Bild stören. Aus diesem Grund sind diese Aufbauten auf ein gewisses Ausmaß begrenzt. Außerdem ermöglichen die festgesetzten Dachneigungen und Dachaufbauten eine Ausnutzung der Dachgeschosse. Nebenbaukörper, die im Anschluss an den Hauptbaukörper errichtet werden, können auch mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden, um den vielfältigen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich Rechnung zu tragen.

Um die Anlagen für den ruhenden Verkehr und die Abfallbehälter gestalterisch in das Plangebiet einzufügen, werden auch für die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung 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 Mauern auf den Gemeinbedarfsflächen orientiert sich am aktuellen Bestand. Die übrigen Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen auf den Gemeinbedarfsflächen sollen für einen gewissen Schutz der spielenden Kinder gegenüber der vielbefahrenen Krefelder Straße und der landwirtschaftlichen Fläche sorgen.

Für die Tennisanlage wird die Höhe der Zäune auf 4,00 m festgelegt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die umliegenden Nutzungen nicht durch den Spielbetrieb gestört werden.

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.

#### **6.10 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kapitel 5 u. 6) sind die Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. IV u. V) auf Besonderheiten in Bezug auf den Grundwasserstand, die Erdbebenzone, die Kampfmittel, die Wehrbereichsverwaltung, das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, den Flugverkehr und die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften für den weiteren Verlauf von Relevanz und daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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 Eingriffsbewertung ist der Begründung als Anlage beigelegt

### **7.1 ARTENSCHUTZ**

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurde der Planbereich selbst und die nähere Umgebung untersucht.

Im Untersuchungsraum wurden keine Fortpflanzungs- oder Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten festgestellt. Die Zwergfledermaus nutzt den Bereich als Jagdbiotop eine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte konnte nicht bestätigt werden. Aufgrund vorhandener und geeigneter Gebäudeeigenschaften wie Spalten, Öffnungen usw. ist eine temporäre Nutzung nicht auszuschließen und wahrscheinlich. Das ehem. Kirchengebäude wird nachweislich von Mauerseglern als Brutplatz genutzt.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Fläche zwischen ehem. Kirche und Autobahn A 44 wird nur zur Nahrungssuche und als Jagdhabitat genutzt. Aufgrund der geringen Größe werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Negative Auswirkungen können auf planungsrelevante und sogenannte „Allerweltsarten“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Daher kann auf eine vertiefende Prüfung verzichtet werden.

### **7.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Eine Eingriffsbewertung wird der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe – im weiteren Verfahren als Anlage beigelegt (vgl. Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 51 II W – Krefelder Straße – Hoxhöfe -). Die Ergebnisse werden durch planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt.

Auf der Sammelausgleichsfläche Hagwinkel II; Gemarkung Neersen, Flur 3, Flurstück 6) kann der notwendige Ausgleich von \_\_\_ Punkten auf einer Größe von \_\_\_m<sup>2</sup> entsprechend der Kostenerstattungsregelungen nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung gestellt werden. Die Sammelausgleichsfläche wurde im Vorgriff auf mögliche ausgleichspflichtige Vorhaben in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Viersen geplant und hergestellt.

### **7.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.4 ALTLASTEN**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.5 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, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITUNG

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

Aufgestellt am 09.08.2021, zuletzt geändert am 13.09.2021

Im Auftrag

(Alina Klein B.Eng.)