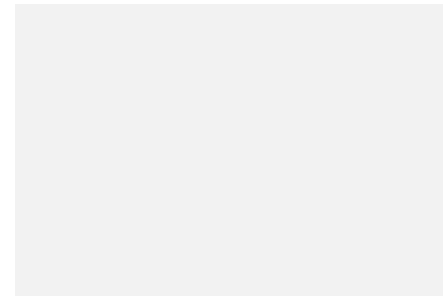
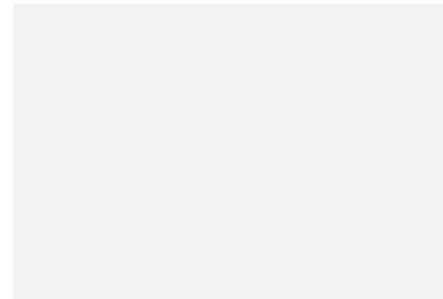
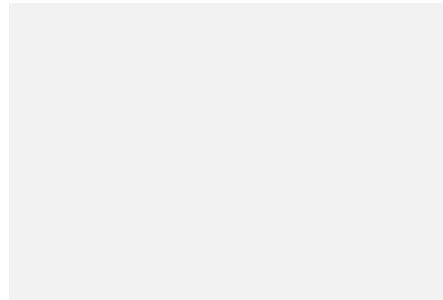

■ BEGRÜNDUNG

■ BEBAUUNGSPLAN DER STADT WILLICH NR. 16 IV N – SÜDLICH PAPPELALLEE –

(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	5
2.3 VERKEHRSERSCHLIEÖUNG	10
2.4 WASSERSCHUTZZONEN	10
2.5 ALTLASTEN	10
2.6 DENKMALSCHUTZ.....	12
2.7 IMMISSIONSSITUATION	12
2.8 KAMPFMITTEL	12
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	13
3.1 REGIONALPLAN.....	13
3.2 LANDSCHAFTSPPLAN.....	14
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH.....	15
3.4 BEBAUUNGSPLAN.....	16
3.5 SATZUNG.....	17
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	18
5. GRUNDZÖGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)	18
5.1 ERSCHLIEÖUNG.....	18
5.2 BEBAUUNG	18
5.3 FLÄCHENBILANZ.....	18
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	19
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	19
6.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	19
6.3 ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB).....	19
6.4 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	19
6.5 STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB).....	19
6.6 FLÄCHEN UND MAÖNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).....	19
6.7 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)	20
6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
6.9 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÖBERNAHMEN UND HINWEISE	20

7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	20
7.1 ARTENSCHUTZ.....	21
7.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	21
7.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	21
7.4 ALTLASTEN.....	21
7.5 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN MIT RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH)	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT UMGRENZUNG DES PLANGEBIETS (UNMAßSTÄBLICH) (QUELLE: AUSSCHNITT AUS GEOMEDIA LUFTBILDER HOCHAUFLÖSEND GEOBASIS; STAND: 22.06.2023) ..	7
ABBILDUNG 3:	8
ABBILDUNG 4:	8
ABBILDUNG 5:	8
ABBILDUNG 6:	8
ABBILDUNG 7:	8
ABBILDUNG 8:	8
ABBILDUNG 9:	9
ABBILDUNG 10:	9
ABBILDUNG 11: LAGE DER ALTABLAGERUNG AA 280_011 (UNMAßSTÄBLICH)	11
ABBILDUNG 12: LAGE DER ALTABLAGERUNG AA 280_012 (UNMAßSTÄBLICH)	11
ABBILDUNG 13: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN DÜSSELDORF (UNMAßSTÄBLICH).....	13
ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNGSZIELE (UNMAßSTÄBLICH)	14
ABBILDUNG 15: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (UNMAßSTÄBLICH)	15
ABBILDUNG 16: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 I N - (UNMAßSTÄBLICH)	16
ABBILDUNG 17: AUSSCHNITT AUS DER SATZUNG SPORTANLAGE PAPPELALLEE (UNMAßSTÄBLICH) (QUELLE: AUSSCHNITT AUS GEOMEDIA SATZUNGEN; STAND: 23.06.2023).....	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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 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).

LITERATURVERZEICHNIS

- Ikps – Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR (2018): Sport und Bewegung in Willich, Abschlussbericht zur kommunalen Sportstättenentwicklungsplanung, Stuttgart, im Auftrag der Stadt Willich

1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Der Neersener Turnerbund 1894 e. V. beantragte nach § 24 GO NW die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 I N – Sportanlage Pappelallee – zur Errichtung eines Multifunktionsraums. Durch den Multifunktionsraum soll das Sportangebot des Vereins im Bereich Senioren, Gesundheitssport und Kleinkindsport erhalten und stabilisiert werden.

Der Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Willich kommt zu dem Ergebnis, dass gerade in Neersen ein Defizit in der Kategorie der kleineren Hallen und Räumen (nicht ballspieltaugliche Einzelhallen, Gymnastikräume, Kampfsporträume) vorliegt (vgl. ikps 2018: 33). Oftmals „blockieren“ Präventionskurse (Gymnastikkurse, Rehasport, etc.) große Turnhallen, in denen zu diesem Zeitpunkt kein Fußball- und Handballtraining etc. stattfinden kann, wofür aber aktuell ebenfalls Bedarf besteht. Besonders für Gymnastik-, Reha- oder Gesundheitssportgruppen eignen sich kleinere Einfachsporthallen. Es wird daher angestrebt die Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einem Multifunktionsraum für sportliche Zwecke zu realisieren.

Der im Plangebiet vorgesehene Multifunktionsraum stellt daher zusammen mit den bestehenden Sportanlagen und der zusätzlichen zukünftigen Möglichkeit der Erweiterung der Nebenanlagen an den Fußballplätzen eine bedeutende und nachhaltige Verbesserung der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur vor allem für die ältere und sehr junge Bevölkerung in Neersen dar.

Der bestehende Bebauungsplan 16 I N – Sportanlage Pappelallee – setzt für die Fläche öffentliche Grünfläche Sportplatz mit dem Zusatz zweckgebundene Anlagen bis zu zwei Geschossen sind zulässig, fest. Auf Grundlage dessen ist eine Sporthalle und der geplante Multifunktionsraum jedoch nicht zulässig. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Bebauung des Neersener Turnerbundes zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und für den Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung 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 südlich des Neersener Ortskerns in der Flur 18, Gemarkung Neersen. Es beinhaltet das Flurstück 28, das Flurstück 29 sowie Teile des Flurstücks 152 und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden zwischen der Stellplatzanlage und den Vereinsgebäuden des ansässigen Fußballvereins SV Niersia 1919 Neersen e.V. bis zur Cloer. Entlang der Cloer bis auf Höhe des westlichen Spielfeldrandes des nördlichen Fußballfeldes
- im Osten entlang des Spielfeldrandes bis zur Verlängerung des nördlichen Randes des Flurstücks 29 Flur 18. Nach Osten abknickend parallel des nördlichen Fußballfeldes bis auf die Höhe des Westlichen Spielfeldrandes des südlichen Fußballfeldes. Entlang dieses bis zur südöstlichen Ecke des Flurstückes 28.
- im Süden entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 28 und 152,
- im Westen entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 28 und 152 zwischen einem Waldgebiet und den Tennisplätzen.

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

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. 2,1 ha.

Auf der Fläche des Flurstückes 28 befinden sich sechs Tennisplätze. Im nördlichen Teil steht das zugehörige Vereinsheim des ansässigen Tennisvereins. Die Zuwegung und Stellplätze zum Vereinsheim sind geschottert.

Der südliche Teil des Flurstückes 152 im Planungsgebiet ist unbebaut. Im Norden befinden sich die Nebenanlagen des Fußballplatzes wie Sanitärräume, Lager, Umkleideräume und das Vereinsheims. Nördlich der Anlagen befindet sich eine städtische Grillhütte.

2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

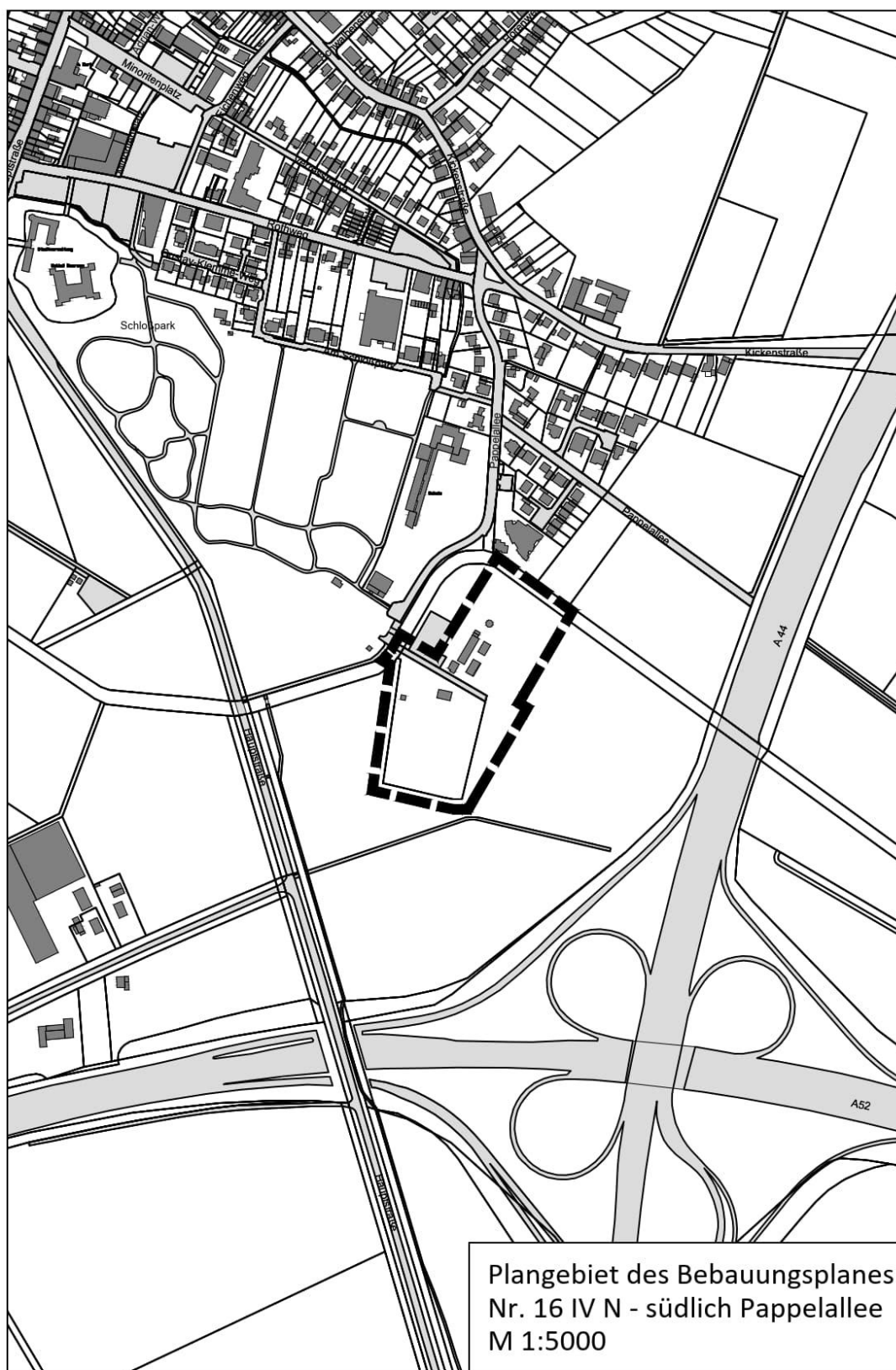


Abbildung 1: Übersichtplan mit räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte mit Planzeichen ergänzt)

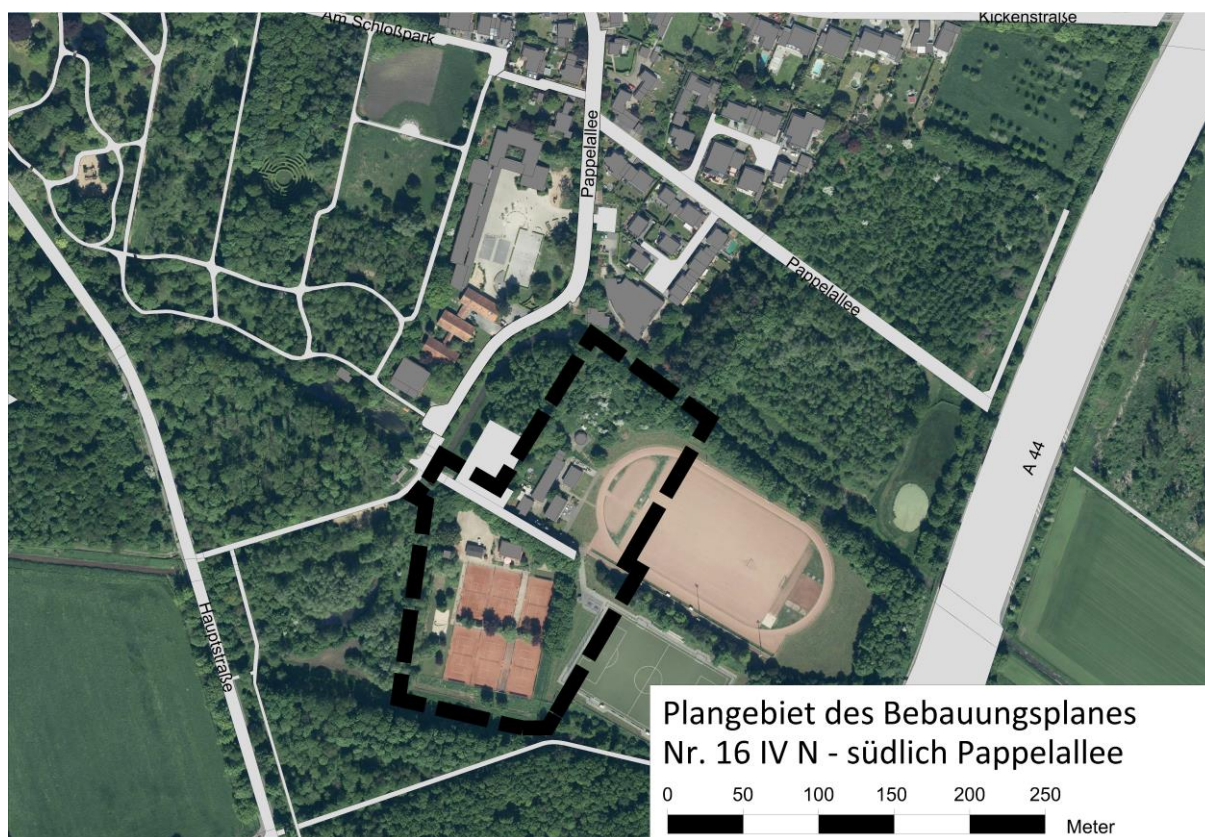


Abbildung 2: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich) (Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Luftbilder hochauflösend GEOBasis; Stand: 22.06.2023)



Abbildung 3:
(Quelle: Aufnahme vom 20.06.2023)



Abbildung 4:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)



Abbildung 5:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)

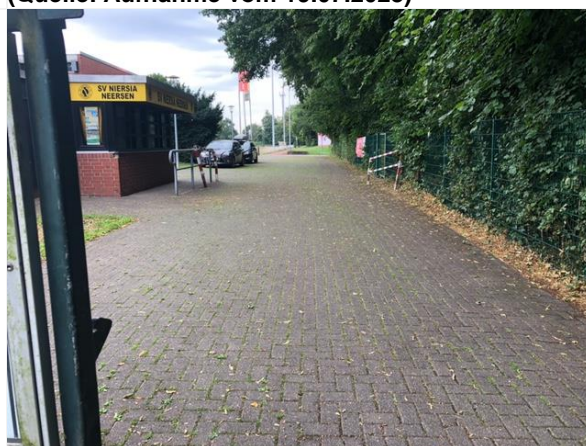


Abbildung 6:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)



Abbildung 7:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)



Abbildung 8:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)



Abbildung 9:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)



Abbildung 10:
(Quelle: Aufnahme vom 19.07.2023)

2.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Pappelallee nordwestlich des Planbereichs. In einer Entfernung von ca. 2 km ist ein Anschluss an die Autobahn A 44 und in ca. 6 km an die Autobahn A52 gegeben.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien (036, NE 10, 038, 094, 056) mit den Bushaltestellen „Niershalle“, „An der Landwehr“ und „Am Schloss“ in fußläufiger Erreichbarkeit. In ca. 5 km Entfernung liegt der Haltepunkt der Bahn in Anrath.

2.4 WASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet liegt in keiner bestehenden oder geplanten Wasserschutzzone.

2.5 ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Zudem liegt ein Hinweis vor, dass im Bereich des Plangebiets sich ein vermutlich in den 1920er Jahren verfüllter Graben befindet.

Im Umkreis von ca. 500 m um das Plangebiet befinden sich folgende Altlasten:

- W 11 AA – ehemalige Müllkippe der Gemeinde Neersen an der B7 gegenüber Schlosspark, Hausmüll
- W 12 AA – Ablagerung Schulgelände Neersen an der Cloer, Pappelallee, Bauschutt



Abbildung 11: Lage der Altablagerung AA 280_011 (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Altlasten, Stand: 18.12.2019)

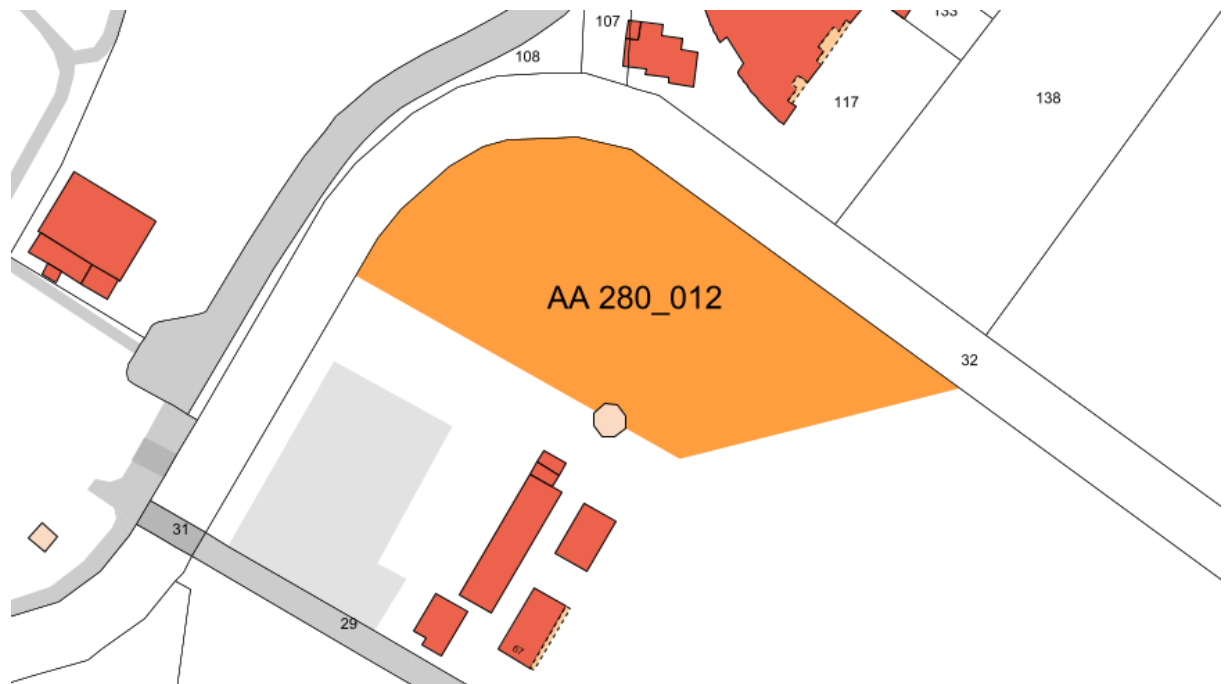


Abbildung 12: Lage der Altablagerung AA 280_012 (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Altlasten, Stand: 18.12.2019)

2.6 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planbereiches befinden sich weder Baudenkmäler, bewegliche Denkmäler, Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche.

2.7 IMMISSIONSSITUATION

Mögliche Immissionen sind in der Bestandssituation von dem Verkehr der BAB 44 sowie der BAB 52 zu erwarten.

2.8 KAMPFMITTEL

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan legt die Planbereichsflächen als „Allgemeiner Freiraumbereich“, welcher innerhalb eines „Regionalen Grünzuges“ liegt, fest. Umgeben wird der Planbereich von einem Freiraum zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

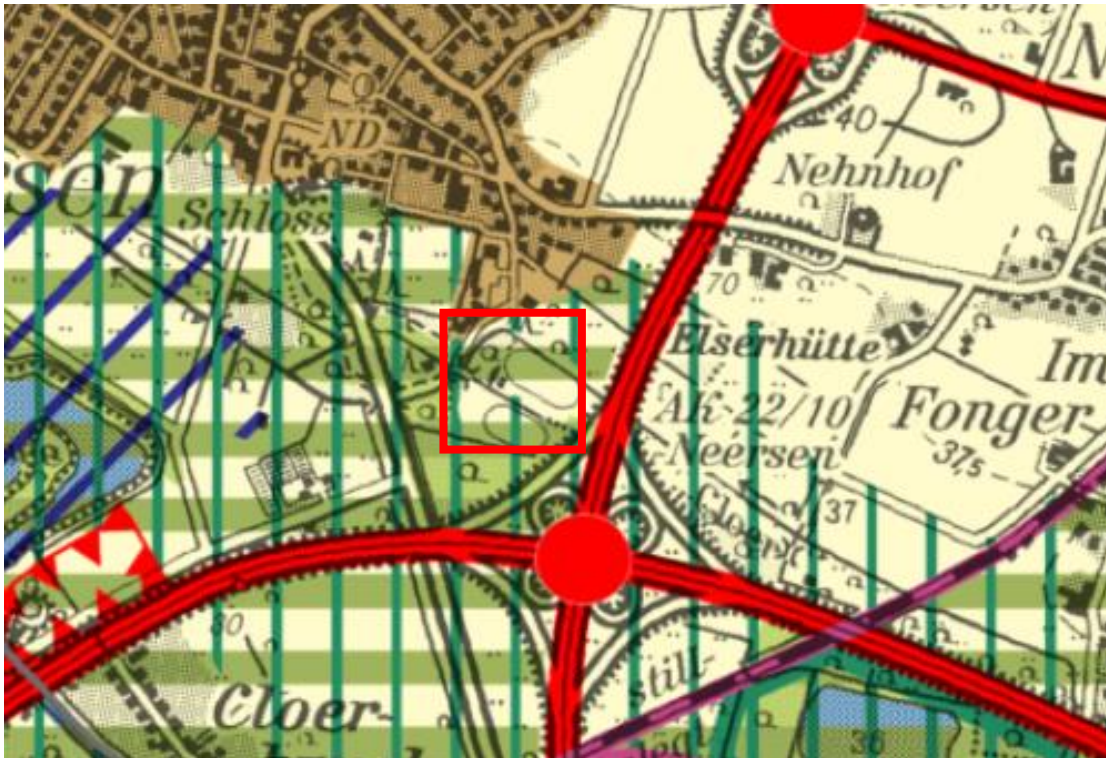


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Regionalplan; Stand: 23.06.2023)

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan Nr. 6 „Mittlere Niers“ des Kreises Viersen sieht als Entwicklungsziel für die Planbereichsflächen Erhaltung vor.

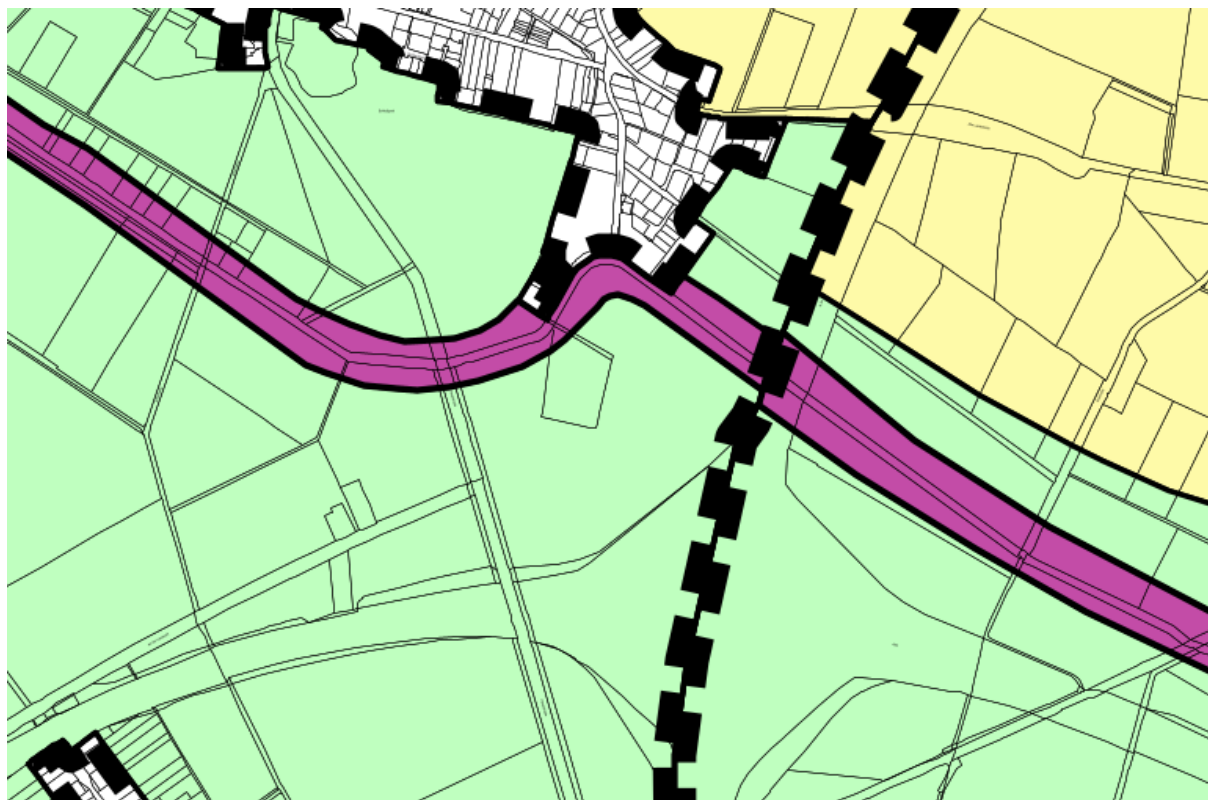


Abbildung 14: Entwicklungsziele (unmaßstäblich)

(Quelle: Landschaftsplan (Nr. 6 „Mittlere Niers“) des Kreises Viersen- Entwicklungsziele; Stand: 23.06.2023)

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich (wirksam geworden am 21.10.1983, mit der 154. Änderung neu bekanntgemacht am 13.04.2023) stellt die Planbereichsflächen als Grünfläche dar. Nachrichtlich vermerkt ist angrenzend an den Planbereich ein Landschaftsschutzgebiet.

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

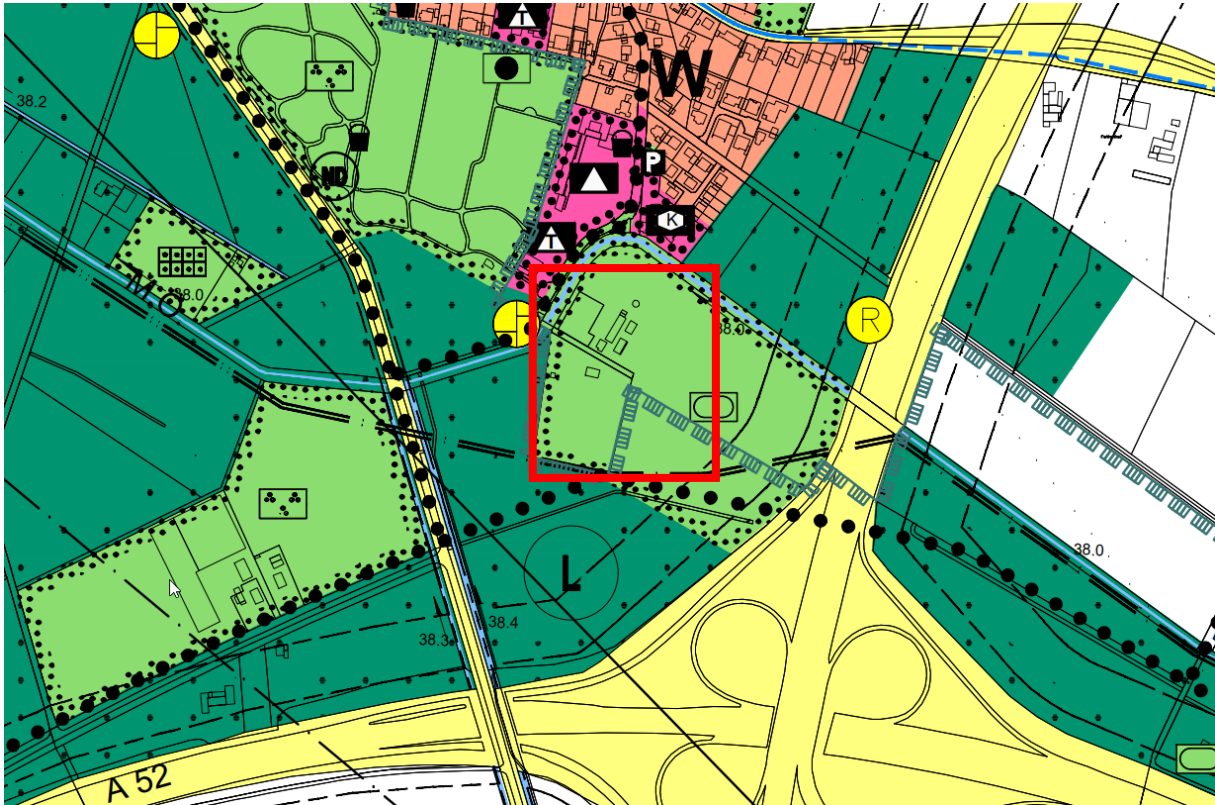


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
(Quelle: GeoMedia – Flächennutzungsplan der Stadt Willich, Stand:23.06.2023)

3.4 BEBAUUNGSPLAN

Es besteht für einen Teil des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 I N - Sportanlage Pappelallee -. Der Plan setzt die Plangebietsflächen als „öffentliche Grünfläche Sportplatz“ mit dem Zusatz „zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu zwei Geschossen sind zulässig“ fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen den Planungen entgegen.



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 I N - (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Bebauungsplan, Stand: 23.06.2023)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 IV N - südlich Pappelallee - werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen ersetzt.

Der restliche Bereich ist als Außenbereich gem. §35 BauGB zu beurteilen.

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.

Die Satzung Sportanlage Pappelallee setzt für die Gestaltung des Plangebiets Festsetzungen zu Dachformen von Wohngebäuden und Garagen sowie der Einfriedung und Vorgärten fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 IV N werden die derzeit für den Planbereich bestehenden Festsetzungen der o.g. Gestaltungssatzung ersetzt.

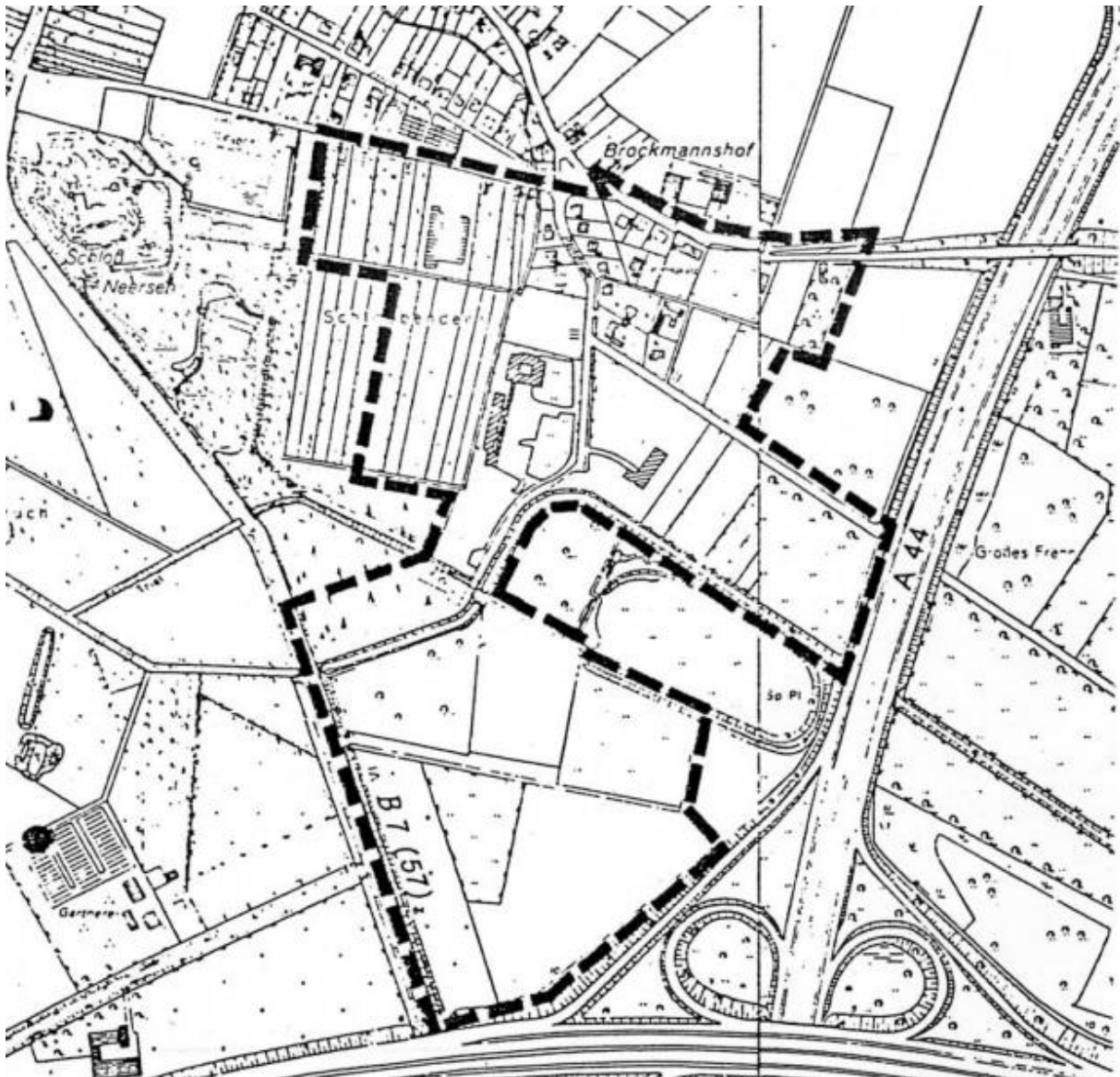


Abbildung 17: Ausschnitt aus der Satzung Sportanlage Pappelallee (unmaßstäblich) (Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Satzungen; Stand: 23.06.2023)

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. 16 IV N – südlich Pappelallee - erfolgt die 173. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Willich.

5. GRUNDZÜGE UND ZIELE DER PLANUNG (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)

Die aktuellen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung der Lagerhalle in einen Multifunktionsraum sowie eine bauliche Erweiterung der Sportnutzung im restlichen Plangebiet entgegen. Dementsprechend soll die Planung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen die rechtliche Grundlage für den Multifunktionsraum und weitere sportbezogene bauliche Nutzungen schaffen. Zudem soll das nachhaltige Angebot an Flächen für weitere Nebenanlagen gesichert werden.

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 von der bestehenden Pappelallee nördlich des Planbereichs. Die Erschließung des Flurstückes Flur 18 Flurstück 28 erfolgt über Flur 18 Flurstück 29.

5.2 BEBAUUNG

Die zulässige Bebauung richtet sich nach dem Bestand im Plangebiet. Der Multifunktionsraum ist eingeschossig mit Flachdach und den Maßen 9 m x 9 m und das Clubhaus des Vereines eingeschossig mit Satteldach und den Maßen 14 m x 9 m.

5.3 FLÄCHENBILANZ

	In m ²	In % gerundet
Plangebiet insgesamt	21.820	100
Davon:		
Verkehrsfläche	600	3
Fläche für Sport- und Spielanlagen	21.220	97

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Entsprechend dem Ziel, die Umnutzung des Lagergebäudes als Multifunktionsraum und weitere sportbezogene bauliche Nutzungen zu ermöglichen, wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist die überbaubare Grundstücksfläche so angeordnet, dass keinerlei Bäume betroffen sind. Das Baufenster ist großzügig ausgerichtet, damit eine flexible Gestaltung ermöglicht werden kann.

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 m³ (vorher 30 m³). Diese sollen im Planbereich möglich sein, aus diesem Grund werden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen.

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

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die geplanten Außenflächen frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit ruhige Bereiche zu realisieren.

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

Um die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft bzw. die Eingriffe in diese beurteilen zu können, wird ein entsprechender Umweltbericht erstellt; dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse werden durch planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt.

Der Ausgleich in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 nicht zeichnerisch, sondern textlich festgesetzt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas 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.

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

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

6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer II des Textteiles getroffenen örtlichen Bauvorschriften (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.

Für die Sporthalle wird die Dachform Flachdach festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Hierdurch wird auch die Begrünung der Dachflächen begünstigt.

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.

6.9 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kapitel 5.1 u. 5.2) sind die Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise (vgl. Textteil zum Bebauungsplan Nr. III) 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 wird der Begründung als Anlage beigefügt.

7.1 ARTENSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4 ALTLASTEN

Gegen den Bebauungsplan bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein vermutlich in den 1920er Jahren verfüllter Graben. Daher sind bei Eingriffen in den Boden etwaige Auffüllungen analysengestützt durch einen Sachverständigen zu bewerten und zu berücksichtigen.

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, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt am 05.07.2023, zuletzt geändert am 18.07.2023

Im Auftrag

Adrian Mendicino B. Sc.