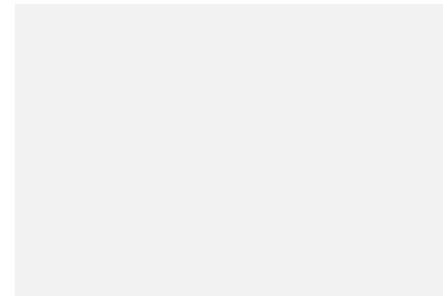
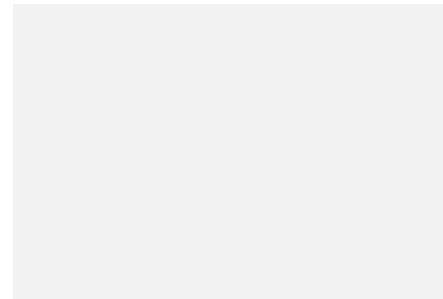
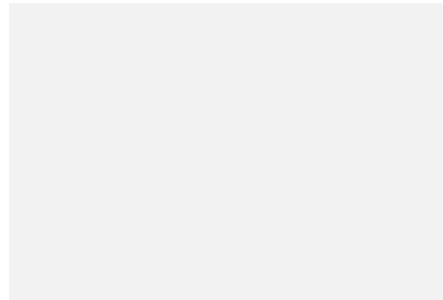

▪ BEGRÜNDUNG

▪ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH 176. ÄNDERUNG (NÖRDLICH FONTANESTRAÙE)

(Verfahrensstand: Vorentwurf)



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	2
1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	3
1.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG	3
1.2 INANSPRUCHNAHME VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	5
2. RÄUMLICHE SITUATION	6
2.1 GRÖÙE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	6
2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2.3 VERKEHRSERSCHLIEÙUNG	9
2.4 WASSERSCHUTZZONEN	9
2.5 ALTLASTEN	9
2.6 DENKMALSCHUTZ.....	9
2.7 IMMISSIONSSITUATION	9
2.8 KAMPFMITTEL	9
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	10
3.1 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH STAND 01.09.2021)	10
3.2 REGIONALPLAN (STAND 11.02.2019)	10
3.3 LANDSCHAFTSPLAN.....	11
3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH.....	11
3.5 BEBAUUNGSPLAN.....	12
3.6 SATZUNG.....	12
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	12
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	12
3.7 ARTENSCHUTZ.....	12
3.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
3.9 ALTLASTEN	13
3.10 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN MIT RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH)	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT UMGRENZUNG DES PLANGEBIETS (UNMAßSTÄBLICH).....	7
ABBILDUNG 3: BLICK RICHTUNG WESTEN VON WILLICHER STRAÙE	8
ABBILDUNG 4: BLICK RICHTUNG NORD-OSTEN VON FONTANESTRAÙE	8
ABBILDUNG 5: BLICK RICHTUNG NORD-WESTEN VON FONTANESTRAÙE.....	8

ABBILDUNG 10: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN DÜSSELDORF (UNMAßSTÄBLICH)	10
ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNGSZIELE (UNMAßSTÄBLICH)	11
ABBILDUNG 13: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (UNMAßSTÄBLICH).....	11

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. 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

Im Kontext des vom Rat der Stadt Willich beschlossenen Masterplan Wohnens aus dem Jahr 2016 gilt es, die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen maximal für die Wohnbauentwicklung auszunutzen. Vor diesem Hintergrund soll die erforderliche Ortsrandeingrünung möglichst nicht auf diesen Flächen entstehen, sondern nördlich auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.


Aus diesem Grund soll die 176. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willich mit der Darstellung „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ aufgestellt werden, um die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 45 S – FontanestraÙe – zu schaffen.

1.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Aufgrund dessen, dass die 176. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Realisierung der Ortsrandeingrünung in direktem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 45 S – FontanestraÙe – stehen, gibt es keine alternativen Flächen für diese Änderung.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 45 S – FontanestraÙe – gibt es aktuell nur zwei Standortalternativen für Wohnbaulandentwicklung im Ortsteil Schiefbahn, die planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Die Umsetzung muss zeitnah erfolgen, da der Bedarf an Wohnraum mit den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann.

In der Alternativenprüfung werden die Standorte für eine Wohnbaulandentwicklung im Hinblick auf die planungsrechtlichen und auf die für die Planumsetzung relevanten Punkte überprüft.

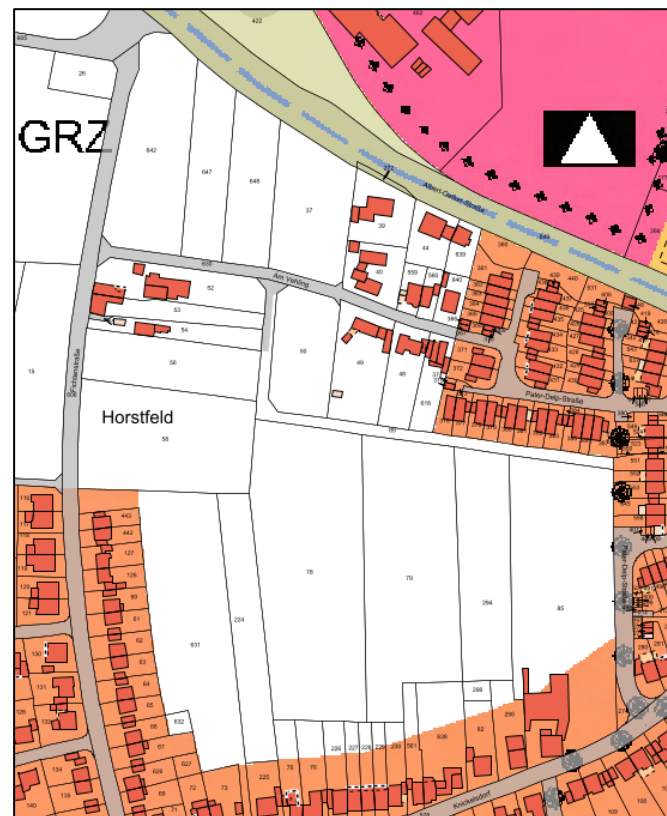
1. NÖRDLICH FONTANESTRAÙE	Regionalplanung: Allgemeiner Siedlungsbereich Flächennutzungsplanung: Wohnbaufläche Planumsetzung: Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Willich
	

2. DIEPENBROICH



Regionalplanung: Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
Planumsetzung: Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Willich

3. SÜDLICH ALBERT-OETKER-STRASSE



Regionalplanung: Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplanung: Landwirtschaftliche Fläche
Planumsetzung: Die Flächen befinden sich nur teilweise im Eigentum der Stadt Willich

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Grundlagen sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen bevorzugt die Stadt Willich die Entwicklung der Fläche 1 nördlich FontanestraÙe. Im Übrigen müssen die dort schon errichteten Flüchtlingsunterkünfte nach § 246 Abs. 9 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 INANSPRUCHNAHME VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dies soll zu einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen beitragen und die Innenentwicklung soll gestärkt werden. Demnach sollen u.a. landwirtschaftliche Flächen nur noch im „notwendigen Umfang“ in Bauland umgewandelt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen muss demnach begründet werden.

Die o.g. Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollten vor allem Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (Bsp. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken etc.) geprüft werden.

Um dem Bedarf an Wohnbauflächen nach dem Masterplan Wohnen aus dem Jahr 2016 gerecht zu werden und somit die Grundlage für die Wohnbauentwicklung zu schaffen, werden für die erforderliche Ortsrandeingrünung des Bebauungsplanes Nr. 45 S – FontanestraÙe – landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. So kann eine größere Wohnbaufläche innerhalb der bereits durch den Regionalplan Düsseldorf festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich entwickelt werden.

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 Änderungsgebiet liegt nördlich des Schiefbahner Ortskerns in der Flur 27, Gemarkung Schiefbahn. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden von aktuell unbebauter Wohnbaufläche.

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. 0,54 ha.

Die Fläche des Änderungsgebietes ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

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



Abbildung 1: Übersichtskarte mit räumlichem 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: 10.02.2023)



Abbildung 3: Blick Richtung Westen von Willicher Straße
(Quelle: Aufnahme vom 08.02.2023)



Abbildung 4: Blick Richtung Nord-Osten von FontanestraÙe
(Quelle: Aufnahme vom 08.02.2023)



Abbildung 5: Blick Richtung Nord-Westen von FontanestraÙe
(Quelle: Aufnahme vom 08.02.2023)

2.3 VERKEHRSERSCHLIEÙUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Grundstück Gemarkung Schiefbahn, Flur 27, Flurstück 104 (Verlängerung der FontanestraÙe). In einer Entfernung von ca. 2 km ist ein Anschluss an die Autobahn A 52 gegeben.

An den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird das Plangebiet durch mehrere Buslinien (036, 038, 055, NE10) mit den Bushaltestellen Willich Schiefbahn Kirche und Willich Rembrandt Straße in ca. 600 – 800 m Entfernung.

2.4 WASSERSCHUTZZONEN

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

2.5 ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Altlastenverdachtsflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Im Umkreis von ca. 500 m um das Plangebiet befindet sich folgende Altlast:

- Ablagerung AA 280_045 – ehemalige Deponie Ringofen

2.6 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Denkmäler.

2.7 IMMISSIONSSITUATION

Immissionen sind in der Bestandssituation von dem Verkehr der Korschenbroicher Straße (L 382) und der Willicher Straße zu erwarten. Darüber hinaus liegt das Änderungsgebiet unterhalb der An- und Abflugstrecken des Sichtverkehrs zum bzw. vom VLP Mönchengladbach, daher ist mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen.

2.8 KAMPFMITTEL

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt. Die Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern im Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH STAND 01.09.2021)

Die Ziele und Grundsätze des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Überprüfung der Ziele und Grundsätze des o.g. Planes erfolgt im Umweltbericht zur 176. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willich. (vgl. Anlage 1 zur Begründung - Umweltbericht)

3.2 REGIONALPLAN (STAND 11.02.2019)

Der Regionalplan legt die Planbereichsflächen als Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion eines regionalen Grünzuges fest.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)
(Quelle: Ausschnitt aus GeoMedia Regionalplan; Stand: 10.02.2023)

3.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan Nr. 9 „Willicher Lehmplatte“ des Kreises Viersen sieht als Entwicklungsziel für die Planbereichsflächen „Ortsrandgestaltung“ und „Anreicherung“ vor.



Abbildung 7: Entwicklungsziele (unmaßstäblich)
(Quelle: Landschaftsplan (Nr. 9 „Willicher Lehmplatte“) des Kreises Viersen-Entwicklungsziele; Stand: 10.02.2023)

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WILLICH

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich (wirksam geworden am 21.10.1983) mit seiner 171. Änderung vom 19.01.2023 stellt die Planbereichsflächen als landwirtschaftliche Fläche dar. Nachrichtlich vermerkt ist die Richtfunkverbindung.

Um den Zielen des Bebauungsplanes zu entsprechen, ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 S – FontanestraÙe eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
(Quelle: GeoMedia – Flächennutzungsplan der Stadt Willich, Stand: 10.02.2023)

3.5 BEBAUUNGSPLAN

Innerhalb des Änderungsbereiches der 176. Flächennutzungsplanänderung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zukünftig soll der Bebauungsplan Nr. 45 – FontanestraÙe – aufgestellt werden. Der Bereich, der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen wird, wird dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zugeschlagen. Dabei ist es vorgesehen, eine Ortsrandeingrünung zwischen der neuen Bebauung und der freien Landschaft festzusetzen, um insbesondere den Anforderungen des Landschaftsplanes gerecht zu werden.

3.6 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

Die 176. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 S – FontanestraÙe – ist die Fläche der 176. Flächennutzungsplanänderung hinzugekommen. Da das Planungsrecht jedoch nicht übereinstimmt, erfolgt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung.

5. 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.

3.7 ARTENSCHUTZ

Im Untersuchungsraum konnte im Bereich der Hausgärten östlich und nördlich der Johannes-Spätgens-StraÙe eine kleine Population des Feldsperlings festgestellt werden. Um dieser Art die angestammte Nutzung der Hausgärten und der Grünanlage Hellenbroich zu ermöglichen, ist ein Grün- und Freiflächen-Korridor zwischen der Grünanlage Hellenbroich und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Dieser wird im Verfahren zum

Bebauungsplan Nr. 45 S – FontanestraÙe – gesichert. Negative Auswirkungen der Planung auf planungsrelevante Arten sind somit nicht zu erwarten.

3.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat keinen Schutzanspruch im Sinne der TA Lärm.

3.9 ALTLASTEN

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 176. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willich.

3.10 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist keine Ver- bzw. Entsorgung erforderlich. Das Niederschlagswasser wird wie bisher über die Fläche versickert.

Aufgestellt am 10.02.2023, zuletzt geändert am 24.02.2023

Im Auftrag

Lena Flecken M.Sc.