

B1

Schreiben vom 16.07.2023

ÄUßERUNG:

mit großem Interesse haben wir den Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 45 S - Fontanestraße angeschaut und dort, wenn wir den Plan richtig verstehen, 5 Häuser mit 3 Vollgeschossen zzgl. Dachterrasse entdeckt.

Hierzu möchten wir erneut (bereits zu einem früheren Zeitpunkt von uns geäußert und von Ihnen auch schriftlich beantwortet) zu Protokoll geben, dass diese Häuser aus unserer Sicht nicht in das Stadtbild passen und einfach zu hoch ausfallen. Wenigstens 1 Geschoss weniger würde aus unserer Sicht einen sinnvollen Kompromiss zwischen Schaffung zusätzlichen Wohnraums für viele Personen sowie Stadtoptik/zusätzlicher Verkehrsbelastung bedeuten.

Das Neubaugebiet mit in Summe weit mehr als 100 neuen Wohneinheiten wird aus unserer Sicht zu sehr viel zusätzlichem Verkehr führen, der vor allem auf der Willicher Straße (auch Richtung Innenstadt, dort ist es jetzt bereits in Höhe der Shell Tankstelle oft sehr unübersichtlich und durch parkende Autos an beiden Seiten äußerst eng und man kommt schwer durch) zu Problemen führen könnte. Auch dies spricht dafür, lieber weniger neue Wohneinheiten mit weniger hohen Häusern zu bauen. Die Zahlen im Verkehrsgutachten von max. zusätzlichen 70 Kfz pro Stunde auf der Willicher Straße zu Spitzenzeiten erscheinen uns sehr niedrig.

Auch würde uns interessieren, was aus der Bürgerbefragung im Herbst 2022 über das Umfragetool Lamapoll herausgekommen ist, ob dort evtl. auch der Punkt "Hochhäuser nicht gewünscht" ein häufig genanntes Thema war.

Zudem können wir nicht genügend Anzahl an öffentlichen Parkplätzen im Bebauungsplan erkennen und bitten Sie, die Anzahl der Parkplätze zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Art und Weise der Bebauung

Der Rat der Stadt Willich hat im Jahr 2017 den Masterplan Wohnen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde ein Leitbild „Zukunft Wohnen in Willich“ und eine Strategie für die weitere Stadtentwicklung erarbeitet.

Das Konzept und die nachfolgende Strategie zeigen auf, dass eine große Nachfrage nach verschiedensten Bautypologien und Wohnformen besteht. Dementsprechend soll ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Darunter muss zum einen der Generationenwechsel berücksichtigt werden (neue und mehr Wohnungsangebote für Senioren als Alternative für das zu groß gewordene Eigenheim), zum anderen muss auch eine soziale Mischung (Jung und Alt sowie unterschiedliche Einkommensniveaus) erreicht werden. Die Stadt benötigt ein Angebot im Bereich der kleinen Wohnungen für Singles und Alleinstehende aber auch Angebote für Familien, v.a. im preisgünstigen Segment. Somit müssen die wenigen übrigen Flächen für Neubaugebiete dringend dafür genutzt werden, auch Mehrfamilienhäuser, mit einer entsprechenden Anzahl von Vollgeschossen, zu errichten. Dies führt zudem auch dazu, den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser mit der Anzahl von zwei bis drei Vollgeschossen befindet sich am

nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Somit kann ein harmonischer Übergang von der überwiegend eingeschossigen Bestandsbebauung, über die zentral im Geltungsbereich liegenden zweigeschossigen Bauung bis hin zu der bis zu drei Vollgeschossen zulässigen Bauung, an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, geschaffen werden. Zudem wird durch die Anzahl von zwei bis drei Vollgeschossen der Siedlungsbereich städtebaulich gefasst und eine eindeutige Grenze zum Freiraum geschaffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrssituation

Basierend auf der Rahmenplanung „Fontanestraße“ wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, welches diverse Varianten der äußeren und inneren Erschließung untersucht hat. Dabei wurden auch die in der Ratssitzung vom 25.05.2023 beschlossenen Ausbaumaßnahmen an der Willicher Straße sowie der Korschenbroicher Straße berücksichtigt. Die Empfehlung des Gutachtens war, dass der Anschluss des gesamten Gebietes „Fontanestraße“ für den MIV an die Willicher Straße, südlich der geplanten Kindertagesstätte, erfolgen soll. Dieser Empfehlung ist der Planungsausschuss am 21.06.2022 gefolgt. Dementsprechend ist das Gebiet für den MIV über die Willicher Straße zu erreichen. Nur die Erschließung der Bestandsgebäude erfolgt über die Fontanestraße.

Für die entstehende Mehrbelastung reicht gemäß dem Gutachten die bereits vorhandene Infrastruktur mit den o.g. Ausbaumaßnahmen aus. Folglich ist es nicht notwendig, die Anzahl der Vollgeschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser zu vermindern, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Da die Mehrbelastung im Mittel etwas mehr als ein Fahrzeug pro Minute entspricht, können die Zusatzverkehre verträglich abgewickelt werden.

Die Verkehrserhöhung um maximal 70 Kfz/h wurde vom Büro Brilon Bondzio Weiser in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan fundiert errechnet.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Umfrageergebnisse

Unter den Umfrageergebnissen im Zuge der Rahmenplanung wurde von diversen Bürgern die Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser kritisch betrachtet. Aus den bereits oben genannten Gründen wurde dennoch weiter an den drei Vollgeschossen zzgl. eines weiteren Nichtvollgeschosses (=Staffelgeschoss) für die Mehrfamilienhäuser festgehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

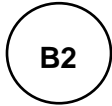
Parkplatzflächen

Die Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) sieht bei Wohngebäuden keine expliziten Stellplätze für Besucherverkehre vor. Somit sind die Stellplätze der verkehrlichen Vorplanung

im öffentlichen Straßenraum als ausreichend zu betrachten. Die exakte Verortung ist nicht Inhalt der Bebauungsplanung und wird im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Äußerungen werden - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – zur Kenntnis genommen.



Schreiben vom 17.07.2023

ÄUßERUNG:

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 S „Fontanestraße“ haben Sie den aktuellen Bebauungsplanentwurf sowie verschiedene Gutachten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Zuallererst möchte ich mich bedanken, dass die aktuelle Planung auf die in der Vergangenheit durch die Anwohner aufgeführten Kritikpunkte Rücksicht genommen hat und

- Eine Nordumgehung „durch die Hintertür“ mit der aktuellen Planung vermieden wird und
- Die Erschließung des neuen Bebauungsplangebietes nicht über die Nebenstraßen der bestehenden Wohnviertel (Augustinerinnenstraße/ Fontanestraße) durchgeführt wird und
- Die Erschließungsstraße nicht direkt an den Gärten der Bestandsbebauung der Johannes-Spaetgens-Straße entlang führt.

Das Eingehen auf die Anmerkungen der Anwohner durch das Stadtplanungsamt und die Bereitschaft zum Dialog schätze ich sehr.

Zum jetzt vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich nur zwei – im Vergleich zu den oben aufgeführten drei Punkten - kleinere Anmerkungen, um deren Berücksichtigung ich bitte:

1. Im Rahmenplan für den Bebauungsplan „Fontanestraße“ war ursprünglich die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Diesen kann ich in den jetzt vorgelegten Unterlagen nicht finden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der im Bebauungsplan vorgesehene und den Käufern / Anwohnern versprochene Spielplatz auf dem Gelände des „Schiefbahner Dreiecks“ nun doch nicht realisiert wurde, bitte ich Sie dringend, dafür nicht auch noch den vorgesehenen Spielplatz an der Fontanestraße ebenfalls wegfällen zu lassen. Spielplätze und Grün machen – siehe Wekeln – schließlich den Charme der Willicher Stadtplanung aus. Gerade mit der neuen Kita an der Willicher Straße bietet sich an, in der Nachbarschaft einen „öffentlichen“ Spielplatz einzurichten.
2. In der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Schallgutachten beigefügt (Bericht TAC 5081-23-1 vom 6.2.23). Es werden in diesem Schallgutachten die auf das neue Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus den bestehenden Straßen berechnet und dargestellt. Der Vollständigkeit halber möchte ich darauf hinweisen, dass es für eine rechtssichere Abwägung erforderlich ist, auch die Veränderung der Verkehrslärmimmissionen an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes durch die Aufstellung des neuen Plangebietes darzustellen (insbesondere die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an den Immissionsorten entlang der Willicher Straße durch die vom neuen Planvorhaben ausgehenden Mehrverkehre). Ebenso sind die von den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen darzustellen und mit den Grenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Spielplatzflächen

Das Plangebiet liegt in den Einzugsradien der vorhandenen Spielbereiche:

- Augustinerinnenstraße
- Paul-Klee-Straße
- Wilhelm-Wirtz-Platz
- Kurt-Schumacher-Park

Durch die vorhandenen Spielbereiche gibt es Überschneidungen der Einzugsbereiche. In einem dieser sich überschneidenden Einzugsbereiche befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 45 S – Fontanestraße -. Die Versorgung des Plangebietes mit Spielräumen ist somit gegeben und es bedarf keiner weiteren Spielräume. Die genannten Spielräume werden nachhaltig erhalten und entwickelt werden. Des Weiteren sind private Spielflächen in den Gartenflächen der Ein- und Mehrfamilienhäuser möglich. Diese Gartenflächen sind großzügig geplant. Durch die hohe Anzahl an Einfamilienhäusern haben die öffentlichen Spielplätze zudem eine geringere Relevanz als in einem Mehrfamilienhausgebiet.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen

Das Gutachterbüro ist mit einem ergänzenden Gutachten beauftragt worden, um die Verkehrslärmimmissionen der Planung an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes und der Plangebäude zu ermitteln. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zur Beurteilung der Immissionen der Planstraße wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, da im vorliegenden Planverfahren der Bau einer Straße vorgesehen ist. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der Bestandsstraßen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen worden, wie es im Schallgutachten ausführlich dargelegt ist.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Die vorgebrachten Äußerungen werden - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – teilweise berücksichtigt.

B3

Schreiben vom 23.07.2023

ÄUßERUNG:

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

- Im Sinne der direkt betroffenen Anwohner der Johannes-Spaetgens-Str. ist die in der Vorzugsvariante (Variante 1) dargestellte Streckenführung der Erschließungsstraße zu begrüßen.
- In Ihren Erläuterungen wird die Erschließungsstraße „im Wesentlichen als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Es wäre zu begrüßen, die gesamte Strecke mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ deklariert würde.
- In der Rahmenplanung aus 2021 wurde für das Plangebiet – einschließlich des derzeit nicht zu verwirklichen „Vorhaben West“ die Anzahl von 120 – 130 Wohneinheiten aufgeführt. Auf das „Vorhaben West“ entfielen dabei 10 WE. Der hier besprochene Bebauungsplan sieht nun für das Plangebiet (ohne Vorhaben West) insgesamt 142 WE vor. Begründet wird diese hohe Zahl mit der dem sich aus dem Masterplan Wohnen ergebenden Vorgaben und der hohen Nachfrage nach (günstigem) Wohnraum. Erstaunlich finde ich hierbei, dass das bei der Erstellung der Rahmenplanung offenbar noch nicht zutraf und mit deutlich geringeren WE geplant wurde. In 2021 war der Masterplan Wohnen immerhin schon einige Jahre bekannt.

Hinsichtlich der Verkehre beziehen Sie sich auf das Verkehrsgutachten aus Juni 2022. Die dort genannten Zahlen für das Verkehrsaufkommen bezogen sich auf 124 WE. Ihr Entwurf wird also zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, das in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Kita in die Willicher Str. münden wird.

- Die Mehrgeschossbauten im Eingangsbereich des Neubaugebietes sehen Sie als zweigeschossige Bauten mit Staffelgeschoss vor. Die übrigen MFH sollen dreigeschossig mit Staffelgeschoss erstellt werden. Dieser Bauriegel wird dem Charakter des Dorfes „Schiefbahn“ nicht gerecht und passt nicht in eine Ortsrandbebauung. Die Bebauung mit zweigeschossigen MFH mit Staffelgeschoss wäre deutlich verträglicher und würde es zudem ermöglichen wieder in den Bereich der ursprünglich vorgesehenen Anzahl der WE zu gelangen.
- **Energieversorgung:**
Im Rahmenplan aus 2021 hieß es: „Für die Wärmeversorgung ist eine Heizzentrale vorgesehen, die das Quartier mittels eines Nahwärmenetzes versorgt. Die Wärmegewinnung soll auf Basis erneuerbarer Energien erfolgen, beispielsweise durch Wärmepumpen und ein entsprechend dimensioniertes Erdsondenfeld.“

Im Bebauungsplanentwurf wird hierzu nichts geschrieben. Das Thema scheint mir aber von besonderer Bedeutung zu sein und müsste m.E. in die Erstellung einer Wärmeplanung der Stadt Willich einfließen. Hierbei wäre anzuregen, dass hier eine Planung für ein Wärmenetz erfolgt, dass auch die Bestandsbebauung in unmittelbarer Nähe mit einbezieht.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Streckenführung der Variante 1

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit im Kontext der Beteiligung zum Rahmenplanverfahren und der sinnvolleren städtebaulichen Anordnung der Gebäude nördlich der Johannes-Spaetgens-Straße (somit entstehen nördlich der Hausnummern 2 bis 24 Gärten und keine Erschließungsstraße) wurde die Variante 1 als Vorzugsvariante der Verwaltung erachtet und dem Planungsausschuss empfohlen. Der Planungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 21.03.2023 die Vorzugsvariante 1 und beauftragte die Verwaltung, mit der Bauleitplanung zu beginnen und die Vorzugsvariante als Grundlage zu nutzen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Zweckbestimmung Verkehrsfläche

Die gesamte festgesetzte Verkehrsfläche der Haupterschließung soll die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ aufweisen. Im Bereich der Verlängerung der Fontanestraße und im Bereich der östlichen Haupterschließung fehlt das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung. Diese werden ergänzt.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Geschosswohnungsbau

Der Rat der Stadt Willich hat im Jahr 2017 den Masterplan Wohnen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde nun ein Leitbild „Zukunft Wohnen in Willich“ und eine Strategie für die weitere Stadtentwicklung erarbeitet.

Das Konzept und die nachfolgende Strategie zeigen auf, dass eine große Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen besteht. Dementsprechend soll ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Darunter muss zum einen der Generationenwechsel berücksichtigt werden (neue und mehr Wohnungsangebote für Senioren als Alternative für das zu groß gewordene Eigenheim) zum anderen aber auch eine soziale Mischung (Alt und Jung, unterschiedliche Einkommensniveaus) erreicht werden. Die Stadt benötigt ein Angebot im Bereich der kleinen Wohnungen für Singles und Alleinstehende aber auch Angebote für Familien v.a. im preisgünstigen Segment. Somit müssen die wenigen übrigen Flächen für Neubaugebiete dringend auch dafür genutzt werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dies führt zudem auch dazu den Flächenverbrauch zu minimieren.

Zur Rahmenplanung war der Masterplan Wohnen bereits bekannt und wurde in den Planungen berücksichtigt. Daher ergab sich bereits zur Rahmenplanung eine vergleichbar hohe Zahl von Wohneinheiten. Die Rahmenplanung legte eine Zahl von rund 120 bis 130 Wohneinheiten zugrunde. Im Planungsprozess wurden weitere Potenziale für

Mehrfamilienhäuser sowie deren konkrete Ausgestaltung berücksichtigt, während sich die Anzahl der Einzelhäuser zwischen der Rahmenplanung und der Bebauungsplanung nicht unterscheiden (Rahmenplanung 50 bzw. 55, Vorentwurf Bebauungsplan 53 Wohneinheiten). Dies begründet die Steigerung der Wohneinheiten von ca. 120-130 auf 142 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser mit der Anzahl von bis zu drei Vollgeschossen befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Durch diese Lage wird der Siedlungsbereich städtebaulich gefasst und eine eindeutige Grenze zum Freiraum geschaffen. Die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem schrittweisen Anstieg, ausgehend von der überwiegend eingeschossigen Bestandsbebauung. Im zentralen Bereich der Planstraße ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen und im Übergangsbereich zum Bestand eine Eingeschossigkeit. Somit wird abschließend die städtebauliche Ordnung unterstützt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch mehr Wohneinheiten

Die Differenz von 20 bis 30 Wohneinheiten zur Rahmenplanung führt zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, jedoch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmemissionen. Die Belastung der umliegenden Straßen wird durch den Mehrverkehr nicht wesentlich stärker erhöht. Der Mehrverkehr beträgt weniger als ein Kraftfahrzeug je Minute.

Die Berechnung der Wohneinheiten aus dem Planungsstand zur Frühzeitigen Beteiligung ergibt eine Anzahl von rund 142 Wohneinheiten. Somit entsteht eine Differenz von 12 bis 22 Wohneinheiten zur Rahmenplanung. Die Erhöhung der Wohneinheiten führt zu keinem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen, welches Auswirkungen auf die Auslastung und Lärmemissionen der umliegenden Straßen und der Planstraßen herbeiführen würde.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Geschossigkeit Mehrfamilienhäuser:

Die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser mit der Anzahl von bis zu drei Vollgeschossen befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Durch diese Lage wird der Siedlungsbereich städtebaulich gefasst und eine eindeutige Grenze zum Freiraum geschaffen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches entwickelt sich zentral zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Mehrfamilienhäusern ein neugeplanter, zweigeschossiger Zwischenbereich, an den die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser angrenzen. Somit wird zwischen der eingeschossigen Bestandsbebauung und den bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern städtebaulich hochwertig vermittelt. Aufgrund dessen wird weiter an der Anzahl von bis zu drei Vollgeschossen zuzüglich eines weiteren Nichtvollgeschosses (=Staffelgeschoss) für die Mehrfamilienhäuser festgehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Energieversorgung

Die Art und Weise der Wärmeversorgung des Plangebietes stand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht endgültig fest. Es erfolgen derzeit Abstimmungsgespräche, um ein Konzept zur Wärmeversorgung zu erarbeiten. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen ergab sich, dass ein kaltes Nahwärmenetz entstehen soll. Dafür wird am Quartierseingang eine Versorgungsfläche festgesetzt, auf welcher eine Heizzentrale sowie eine Trafostation errichtet werden sollen. Die Wärmeversorgung soll mittels Geothermie erfolgen. Dieses Konzept wird auch zukünftig im Zuge der kommunalen Wärmeplanung betrachtet. Das Energiekonzept soll prioritär im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich entstehen. Ein Einbezug der umliegenden Bestandsbebauung kann erfolgen, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Äußerungen werden - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – teilweise berücksichtigt.

B4

Schreiben vom 24.07.2023

ÄUßERUNG:

unter Bezugnahme auf den Auszug aus dem Amtsblatt des Kreises Viersen Nr. 18/2023, ausgegeben am 22.06.2023, Eintrag Nr. 547/2023, gebe ich im Rahmen der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen schriftlich nachfolgende Äußerung per E-Mail an stadtplanung@stadt-willich.de ab.

Ich nehme vollumfänglich Bezug auf die Äußerung von Herrn [REDACTED] vom 23.07.2023 und habe einige Ergänzungen:

- Im Sinne der direkt betroffenen Anwohner der Johannes-Spaetgens-Str. ist die in der Vorzugsvariante (Variante 1) dargestellte Streckenführung der Erschließungsstraße zu begrüßen, also dass hinter den Gärten der Nr. 2 bis 24 Gärten und nicht die Erschließungsstraße angelegt wird.
- In Ihren Erläuterungen wird die Erschließungsstraße „im Wesentlichen als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Es wäre zu begrüßen, dass die gesamte Strecke mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ deklariert würde. Dies führt zur Reduktion der Lärmbelastung und mehr Sicherheit für die Nachbarschaft.
- In der Rahmenplanung aus 2021 wurde für das Plangebiet – einschließlich des derzeit nicht zu verwirklichen „Vorhaben West“ die Anzahl von 120 – 130 Wohneinheiten aufgeführt. Auf das „Vorhaben West“ entfielen dabei 10 WE. Der hier besprochene Bebauungsplan sieht nun für das Plangebiet (ohne Vorhaben West) insgesamt 142 WE vor. Begründet wird diese hohe Zahl mit den sich aus dem Masterplan Wohnen ergebenden Vorgaben und der hohen Nachfrage nach (günstigem) Wohnraum. Erstaunlich finde ich hierbei, dass das bei der Erstellung der Rahmenplanung offenbar noch nicht zutraf und mit deutlich geringeren WE geplant wurde. Im Jahr 2021 war der Masterplan Wohnen immerhin schon einige Jahre bekannt.
- Hinsichtlich der Verkehre beziehen Sie sich auf das Verkehrsgutachten aus Juni 2022. Die dort genannten Zahlen für das Verkehrsaufkommen bezogen sich auf 124 WE. Ihr Entwurf wird also zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, das in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Kita in die Willicher Str. münden wird.
- Die Mehrgeschossbauten im Eingangsbereich des Neubaugebietes sehen Sie als zweigeschossige Bauten mit Staffelgeschoss vor. Die übrigen MFH sollen dreigeschossig mit Staffelgeschoss erstellt werden. Dieser Bauriegel wird dem Charakter des Dorfes „Schiefbahn“ nicht

gerecht und passt nicht in eine Ortsrandbebauung. Die Bebauung mit zweigeschossigen MFH mit Staffelgeschoss wäre deutlich verträglicher und würde es zudem ermöglichen, wieder in den Bereich der ursprünglich vorgesehenen Anzahl der WE zu gelangen.

- Energieversorgung:

Im Rahmenplan aus 2021 hieß es: „Für die Wärmeversorgung ist eine Heizzentrale vorgesehen, die das Quartier mittels eines Nahwärmenetzes versorgt. Die Wärmegewinnung soll auf Basis erneuerbarer Energien erfolgen, beispielsweise durch Wärmepumpen und ein entsprechend dimensioniertes Erdsondenfeld.“

Im Bebauungsplanentwurf wird hierzu nichts geschrieben. Das Thema scheint mir aber von besonderer Bedeutung zu sein und müsste m.E. in die Erstellung einer Wärmeplanung der Stadt Willich einfließen. Hierbei wäre anzuregen, dass hier eine Planung für ein Wärmenetz erfolgt, das auch die Bestandsbebauung in unmittelbarer Nähe mit einbezieht.

Ergänzend möchte ich noch einmal auf die Vorgaben von § 34 BauGB hinweisen, wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dies sehe ich mit Blick auf den Umfang der geplanten Geschosswohnungsbauten gefährdet. In der näheren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, aber kein so massiver Geschosswohnungsbau. Ein solcher "Betonriegel" am nördlichen Rand Schiefbahns passt optisch überhaupt nicht und beeinträchtigt das Ortsbild in erheblichem Umfang. Der Umstand, dass das Vorhaben "West" aktuell nicht weiter verfolgt wird, darf nicht zu einer weiteren Verdichtung der übrigen Vorhabenteile hinsichtlich der Bebauung und Zahl der Wohneinheiten gegenüber der Rahmenplanung führen. Optisch ist Schiefbahn ein Dorf und gerade keine Stadt. Dies ist ein wichtiger Grund, warum man hier wohnt und nicht bspw. in Düsseldorf.

Daher rege ich noch einmal nachdrücklich an, die Planung der Geschosswohnungsbauten zu überdenken und jedenfalls nur maximal zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zu planen, die einigermaßen an die Dimensionen der bereits bestehenden Häuser anknüpfen.

Zudem erscheint mir auch die Planung von Grünflächen in Zeiten des Klimawandels, Starkwetterereignissen und der Bodenversiegelung angesichts der massiven Bebauung im Plangebiet zu kurz gekommen zu sein. Die Grünflächen auf den Dächern sind begrüßenswert, aber zwischen den Häusern fehlen diese. Die geplanten Stellplatzflächen könnten bspw. unter die Erde verlegt werden, damit an der Oberfläche weitere Grünflächen erhalten werden können.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Vorzugsvariante, Zweckbestimmung Verkehrsfläche, Wohneinheiten, Verkehrsaufkommen, Geschosswohnungsbau, Energieversorgung

Die genannten Punkte (Vorzugsvariante, Zweckbestimmung Verkehrsfläche, Berechnung der Wohneinheiten, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch mehr Wohneinheiten, Einfügen des Geschosswohnungsbaus in den Charakter des Dorfes Schiefbahn und Energieversorgung) beziehen sich auf die Äußerungen des B3 vom 23.07.2023. Diese finden bereits Berücksichtigung in der Abwägung zu B3. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Vorgaben § 34 BauGB

§ 34 BauGB findet bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung. Das setzt voraus, dass die Vorhaben grundsätzlich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.

Die geplanten Geschosswohnungsbauten sowie alle weiteren geplanten Gebäude im Plangebiet „Fontanestaße“ befinden sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Somit wird sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans nach diesem beurteilen. Ein Bebauungsplanverfahren soll gem. § 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde leiten und damit eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten. Somit werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und das Vorhaben abschließend durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen so festgesetzt, dass es städtebaulich vertretbar ist. Hinsichtlich der inhaltlichen Begründung wird auf die Äußerung des B3 unter dem 5. Punkt verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Geschosswohnungsbau

Der Rat der Stadt Willich hat im Jahr 2017 den Masterplan Wohnen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde nun ein Leitbild „Zukunft Wohnen in Willich“ und eine Strategie für die weitere Stadtentwicklung erarbeitet.

Das Konzept und die nachfolgende Strategie zeigen auf, dass eine große Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen besteht. Dementsprechend soll ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Darunter muss zum einen der Generationenwechsel berücksichtigt werden (neue und mehr Wohnungsangebote für Senioren als Alternative für das zu groß gewordene Eigenheim) zum anderen aber auch eine soziale Mischung (Alt und Jung, unterschiedliche Einkommensniveaus) erreicht werden. Die Stadt benötigt ein Angebot im Bereich der kleinen Wohnungen für Singles und Alleinstehende aber auch Angebote für Familien v.a. im preisgünstigen Segment. Somit müssen die wenigen übrigen Flächen für Neubaugebiete dringend auch dafür genutzt werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dies führt zudem auch dazu den Flächenverbrauch zu minimieren.

Die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser mit der Anzahl von bis zu drei Vollgeschossen befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Durch diese Lage wird der Siedlungsbereich städtebaulich gefasst und eine eindeutige Grenze zum Freiraum geschaffen.

Die Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser ist im Weiteren vertretbar, indem im zentralen Bereich des westlichen Plangebiets zwei Vollgeschosse zulässig sind. Somit wird ein Übergang von der eingeschossigen Bestandsbebauung bzw. der eingeschossigen Angleichsbebauung über die zweigeschossige Bebauung im zentralen Bereich des Plangebietes (Übergangsbauung) hin zu der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches geschaffen. Somit wird abschließend die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Aufgrund dessen wird weiter an der 2-3-geschossigen Bauweise zuzüglich eines Nichtvollgeschosses (=Staffelgeschoss) für die Mehrfamilienhäuser festgehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Grünflächen und Versiegelung

Die Planung von Grünflächen wurde im Plangebiet grundsätzlich berücksichtigt. Es sind insgesamt 7.212m² öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Weiteren werden für die Entwässerung der Straßenverkehrsfläche Regenrückhaltebecken vorgesehen, die durch eine Berechnung eine ausreichend große Dimensionierung erfahren haben. Im Weiteren wird angedacht, die Niederschlagsentwässerung der einzelnen Grundstücke auf den Grundstücken selbst zu gewährleisten. Damit wird § 55 WHG und § 44 LWG NRW für eine ortsnahe Versickerung Rechnung getragen. Zudem halten die privaten Grundstücksflächen durch die festgesetzten Baufenster weitere großflächige unversiegelte Bereiche vor. Die angemerkt Grünflächen zwischen den Gebäuden sind für eine angemessene Versickerung des Niederschlagswassers aus den o.g. Gründen nicht notwendig. Diese könnten zusätzlich allenfalls als Wegeverbindung dienen. Die Wege innerhalb des Quartieres sind jedoch auch ohne weitere Wegeverbindungen zwischen den Häusern für den Fuß- und Radverkehr zu bewältigen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zur Möglichkeit von unterirdischen Stellplätzen wird berücksichtigt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden die Flächen für Stellplätze reduziert und die Möglichkeit für Tiefgaragen mit aufgenommen. Zudem wurden die Flächen für Stellplätze und Garagen im Bereich der Einfamilienhäuser reduziert, um im Einklang mit der Gestaltung des Verkehrsraumes mehr Grünflächen zu ermöglichen.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Die vorgebrachten Äußerungen werden - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander –teilweise berücksichtigt.

B5

Äußerung vom 02.08.2023

ÄUßERUNG:

mit großem Interesse verfolge ich das Bauvorhaben B-Plan Nr. 45 S

-Fontanestraße- im Ortsteil Schiefbahn. Hierzu hätte ich folgende Fragen:

1. Ist bereits absehbar, wann das Planungsverfahren grob abgeschlossen ist und wann die Grundstücke vorauss. In den Verkauf gehen?
2. Sobald die Grundstücke in den Verkauf gehen werden, nach welchen Kriterien werden die Käufer ausgesucht? Ich interessiere mich insbesondere für eines der kleineren Grundstücke, welche für die Kleinstwohnhäuser bzw. Tiny-Houses vorgesehen sind.
3. Ich würde mich gerne am Verfahren beteiligen und hätte eine Anmerkung zur Thematik Dachneigung bzw. Dachbegrünung: Ich weiß nicht ob dieses vorgesehen ist, jedoch würde ich zumindest die Möglichkeit der Installation einer PV-Anlage auf dem Dach in die Planung mit aufnehmen. Ich bin mir selber unsicher, ob es möglich ist, dieses mit einer Dachbegrünung zu realisieren, jedoch sollte den Eigentümern die Wahl gelassen werden die Begrünung auf dem Dach vorzunehmen oder alternativ eine PV-Anlage zu installieren (wie gesagt, ggf lässt sich mit speziellen Konstruktionen, welche dann jedoch wohl nicht mehr so schick sein würden, beides realisieren...)

Falls insbesondere der 3. Punkt bei Ihnen falsch angebracht ist, würde ich Sie bitten mir kurz mitzuteilen, an welcher Stelle ich diesen Punkt anbringen kann im Rahmen des Verfahrens.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Abschluss des Planverfahrens und Verkauf der Grundstücke

Ein konkreter Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes kann nicht genannt werden. Die Verwaltung ist bemüht das Verfahren im Laufe des Jahres 2024 abzuschließen. Ebenso kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch kein Verkaufszeitraum für die Grundstücke genannt werden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Käuferauswahl

Der Verkauf der Grundstücke wird nach Abschluss der Planungen durch den GB II/4 organisiert und durchgeführt. Eine Aussage dazu lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht treffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Photovoltaik und Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung sind technisch möglich, verbessern zudem sogar ihren Energieertrag. Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf wurde bisher keine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 23b BauGB wurde entsprechend ergänzt.

Ebenso wurde in den Hinweisen aufgenommen, dass Photovoltaikanlagen explizit in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig sind.

Zudem wurde die Festsetzung zur Dachbegrünung ausgeweitet.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Die vorgebrachten Äußerungen werden - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – teilweise berücksichtigt.