

B1

Schreiben vom 04.05.2021

ÄUßERUNG:

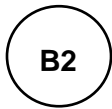
mit Interesse habe ich den Vorentwurf zum Bebauungsplan
- östlich Niersplank -Stadtteil: Neersen,Gemarkung: Neersen,Flur:7,11,12
Bebauungsplan Nr. 25 N, Variante 2 zur Kenntnis genommen.
Ich bin Eigentümer des Grundstück 1988.
Wir sind sehr an der Realisierung der Variante 2 interessiert, da das
Grundstück im Augenblick nicht genutzt wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Variante 2 wird weiterverfolgt.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
gegeneinander und untereinander - somit berücksichtigt.



Schreiben vom 10.05.2021

ÄUßERUNG:

nach reichlichen Überlegungen haben meine Frau und ich uns dazu entschlossen, dass wir aus der Planung (Bebauungsplanverfahren Nr. 25 N - östlich Niersplank / Planungsausschuss am 22. April 2021) ausgenommen werden möchten und kein Landeigentum der Virmondstrasse 31 abtreten werden.

Wir wollen unseren Garten so in der Form, wie er jetzt ist, behalten und möchten diesen nicht zum Bauland machen lassen. Eine Abtretung von unserem Eigentum hinsichtlich einer Strassenführung hinter unserem Haus müssten wir, wie von Ihnen ja bereits angekündigt, nochmals separat besprechen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Planung auf den privaten Grundstücken. Jedoch wird aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption dem Ausschluss einzelner Grundstücke nicht zugestimmt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist auf dem o.g. Grundstück nicht vorgesehen.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit teilweise berücksichtigt.

B3

Schreiben vom 25.05.2021

ÄUßERUNG:

wir hatten letzte Woche darüber telefoniert das es Sinn macht innerhalb des Bebauungsplan Vorentwurfs 25N -östlich Niersplank eine gemischte Bauform vorzusehen.

Genauer gesagt, geht es um das Grundstück wo aktuell das ehemalige Fitness- Studio sich befand.

Als langjähriger Bürger des Stadtteils Neersen finde ich es mehr als notwendig das wir im Zuge Ihrer Planung so Möglichkeiten finden um eine Gastronomie (mit Außengastronomie), sowie 2 weitere Einzelhandels -Geschäfte zu berücksichtigen.
Auf der 1ten sowie 2ten Etage kann ja weiterhin bezahlbarer Wohnraum angesetzt werden.



Sofern der Eigentümer des Grundstücks (Fitnessstudio) dieses nicht zulässt, wäre eine Ansiedlung an der Stelle wo aktuell die Feuerwehr beheimatet ist zu prüfen. Hier läge die Umsetzung komplett in städtischer Hand.

Würde so oder so eine -Variante 3- bedeuten ?

Der Hintergrund meines Wunsches ist es, das in Neersen so gut wie kein Einzelhandel mehr vorhanden ist.

EDEKA, 2x Bäckereien, Haushaltwarengeschäft Gartz, 2x Blumengeschäft,
Golfzubehörgeschäft, Gleitschirmclub (ex. Knops),
4 Gaststätten (ex. Laumen, Früh Op de Eck, Ramshof, Probst) 2x Pizzarien, 1x Döner, 1x
Grieche, 1x Pommebude, 2 Fahrschulen.
1 x Orangerie im Schlossgarten, 2 Ärzte.... das wars.

So ergibt sich ein Mangel an Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie die in Neersen dringend behoben werden muss.

Gleichzeitig geht's hier um die Steigerung der Verweil-Qualität.

Aktuelle Studien geben klar aus, das die Kaufkraft in Willich bei -106- liegt. Allerdings fließt die Kaufkraft über Mobilität in andere Stadtteile, schlimmer noch, in andere Städte ab.

Hier sollten wir gegenlenken indem wir den Einzelhandel vor Ort stärken und weiter entwickeln.

Gleichzeitig kommt hinzu das jede Menge Wohnungen hier entstehen. So steigt der Bedarf umso mehr.

Sofern ich Ihnen für die ein oder andere Idee helfen kann kommen Sie bitte auf mich zu.

Es ist immer wieder schön sein direktes Umfeld mitgestalten zu dürfen.

Und wenn`s auch nur über Ideen möglich ist.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – zulässig. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gastronomie und Einzelhandelsgeschäften sind somit gegeben.

Zur Kaufkraftbindung und zur Stärkung des Neersener Ortskerns sollte darüber hinaus der Fokus der Ansiedlung von den Betrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, nach dem 2018 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept auf den darin definierten zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit grundsätzlich berücksichtigt.

B4

Schreiben vom 26.05.2021

ÄUßERUNG:

hiermit möchten wir Ihnen als Eigentümer des Grundstücks Virmondstr. 33, Flurstück 1943, innerhalb der Frist für die Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 25N – östlich Niersplank- unsere Bedenken mitteilen:

- Wir sind doch sehr irritiert, dass bereits konkrete Bebauungspläne vorliegen, in denen die privaten Grundstücke bereits mit verplant sind, ohne dass vorab ein Einfluss durch die jeweiligen Eigentümer genommen werden konnte und auch bebaute Plätze darin überplant werden.
- Wir möchten hier darauf hinweisen, dass trotz der vorliegenden Planung der Stadt Willich Bestandsschutz durch die BG 182/90 für die Garagen-sowie nach-BG 525/74 für die 2-PKW - Stellplätze besteht.
- Für uns bleibt eine wichtige Frage offen. Sollten wir entsprechend den vorliegenden Planungsentwürfen zukünftig das Grundstück bebauen wollen und einen Bauantrag einreichen, sichert Ihre aktuelle Planung auch den Erhalt der bestehenden Garagen und Stellplätze? Eine weitere Frage betrifft die Art der Bebauung; planen Sie die Festsetzung Doppelhaushälfte auf dem Flurstück, so wie aktuell angedeutet oder besteht auch die Flexibilität zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses?
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der vorhandene Regenwasserkanal, der durch unser Flurstück 1943 verläuft, im hinteren Grundstückteil befindet sich ein Zugangsschacht. Welchen Einfluss hat dieser Aspekt auf die geplante Bebauung?
- Es ist bereits jetzt auf der Virmondstraße-sowie Niersplank das Parken katastrophal. Ein Ausweichen auf das Grundstück Virmondstr. 50 ist für die Anwohner unumgänglich. Der Ausbau würde dies zusätzlich verschlimmern, da zu neu geplanten Wohnmöglichkeiten in der heutigen Zeit mindestens zwei PKW's pro Familie kommen. Das Chaos wird dadurch nicht verbessert, sondern eher verschlimmert. In Ihrer Begründung unter Punkt 2. wird zwar die Möglichkeit-zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück Virmondstr. 41 angesprochen, findet sich in den Entwürfen jedoch nicht wieder.
- Zusätzlich zu der vorhandenen und sich verschlimmernden Parkplatzsituation, erhöht die geplante Bebauung auch den Verkehr auf den Straßen Niersplank und Virmondstr. Vor allem das bereits vorhandene Verkehrschaos auf der Virmondstraße in den Spitzenzeiten (Berufsverkehr) Höhe Virmondstr. 27b durchgehend bis Kreuzung Virmondstr./ Hauptstr. wird massiv verstärkt – mal ganz abgesehen vom täglichen Busverkehr.
- In Ihrem Umweltbericht unter Punkt 1.1.3 wird hingewiesen, dass der Bedarf an Grund und Boden in einem weiteren Verfahren ergänzt wird. Gibt es hierzu schon konkretere Pläne und einen Zeitraum?
- Zu guter Letzt bleibt für uns noch die Frage nach den Erschließungsbeiträgen offen. Müssen wir als Eigentümer und wenn ja in welcher Höhe, mit einer verpflichtenden Kostenbeteiligung rechnen?

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorliegenden Pläne waren lediglich Vorentwürfe, die eine Absicht der Stadt darstellen, dieses Gebiet zu entwickeln. Ein Bebauungsplanverfahren ist immer auch ein ergebnisoffenes Verfahren. Die Planungen sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht verbindlich.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 N – östlich Niersplank – besteht für die bestehenden baulichen Anlagen im Sinne des Artikel 14 GG der passive Bestandsschutz. Der Bebauungsplan ermöglicht bei Abriss der bestehen Garagen und Stellplätze einen Neubau im dargestellten Baufenster und der Fläche für Stellplätze und Garagen. Eine Erreichbarkeit ist über die neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Grundsätzlich ist jedoch das Baufenster für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Planung auf den privaten Grundstücken. Jedoch wird aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption dem Ausschluss einzelner Grundstücke nicht zugestimmt.

Das Baufenster hat eine Größe von ca. 12 x 11 m. Der konkrete Gebäudetypus ist nicht festgesetzt.

Der Anschluss des Regenwasserkanals des neu zu errichtenden Gebäudes wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

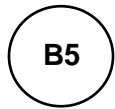
Das Grundstück Virmondstraße 50 befindet sich im Privateigentum und darf heute schon nicht zum Parken genutzt werden. Im Bebauungsplan werden für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Hausgruppe jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit ermöglicht. Bei den Mehrfamilienhäusern wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt. Zusätzlich entstehen weitere öffentliche Parkplätze in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Neuverkehre der geplanten ca. 75 Wohneinheiten sollten keine signifikante Beeinträchtigung der Verkehre der Virmondstraße darstellen. Die Virmondstraße ist als Hauptverkehrsstraße eingestuft, deren Spannweite der angemessenen Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen Wohneinheiten nicht überschritten werden wird.

Der Bedarf an Grund und Boden in Bezug auf die Planung im Umweltbericht (Kapitel 1.1.3) wurde im Laufe des Verfahrens ermittelt. (Flächenbilanz des Plangebietes)

Die Erschließungsbeiträge werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit teilweise berücksichtigt.



Schreiben vom 26.05.2021

ÄUßERUNG:

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein und zwar

- gegen die Nutzungsänderung des Wirtschaftsweges (Flurstück 1182) zu einer öffentlichen Straße als auch

- gegen den Bau einer Straße auf dem hinteren Teil meines Grundstückes. Ich bin nicht bereit einen Teil meines Grundstückes dafür abzugeben.

Ich bitte meinen Einspruch bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

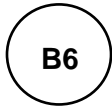
BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Flurstück 1182 wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Notausfahrt ist auf dem genannten Flurstück nicht geplant.

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist auf dem o.g. Grundstück nicht vorgesehen.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit berücksichtigt.



Schreiben vom 26.05.2021

ÄUßERUNG:

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein und zwar

- gegen die Nutzungsänderung des Wirtschaftsweges (Flurstück 1182) zu einer öffentlichen Straße.

Der Wirtschaftsweg ist für den Kundenparkplatz Nr.15 und für den Garagenhof Hausnummer 13 und 13a.

Die Geschäftseingänge Hausnummer 15 und 13 und der Eingang 13 sind direkt auf dem Wirtschaftsweg (Höhere Unfallgefahr durch Durchgangsverkehr).

Auf diesem Areal befinden sich derzeit drei Unternehmen/Geschäfte, deren Kunden schon jetzt kaum eine Parkmöglichkeit finden und stellen Ihre Fahrzeuge mal eben auf dem Wirtschaftsweg ab, was nicht gestattet ist.

Ich bitte meinen Einspruch bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Flurstück 1182 wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Notausfahrt ist auf dem genannten Flurstück nicht geplant.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit berücksichtigt.



Schreiben vom 28.05.2021

ÄUßERUNG:

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein und zwar

- gegen die Nutzungsänderung des Wirtschaftsweges (Flurstück 1182) zu einer öffentlichen Straße.

An diesem Wirtschaftsweg liegen Geschäftseingänge von insgesamt drei Firmen (Hausnummer 13, 13a und 15) inklusive Kundenparkplätze sowie die privaten Hauseingänge der Hausnummern 13 und 13a. Bereits jetzt ist die Situation auf diesem Wirtschaftsweg durch den Kundenverkehr und entsprechende Parkplatzsituation sehr beengt, was dazu führt, dass Fahrzeuge teils wiederrechtlich auf dem Wirtschaftsweg abgestellt werden. Bei einer Nutzungsänderung zu einer öffentlichen Straße würde sich der Durchgangsverkehr und damit die Unfallgefahr nicht nur für die Kunden, sondern auch für die privaten Anlieger deutlich erhöhen. Zudem ist zu bedenken, dass der Wirtschaftsweg lediglich eine Gesamtbreite von ca. 3,80m aufweist, was die baulichen Bedingungen enorm einschränkt.

Ich bitte meinen Einspruch bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Flurstück 1182 wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Notausfahrt ist auf dem genannten Flurstück nicht geplant.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit berücksichtigt.

B8

Schreiben vom 28.05.2021

ÄUßERUNG:

in obiger Sache zeigen wir an, dass uns die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neersen, Flur 12, Flurstück 1964 (Virmondstraße 17), die Eheleute Conny und Klaus Rieger, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Anlass der Beauftragung sind die im Betreff näher bezeichneten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich und weisen diese auf Wunsch gerne nach.

I.

Der Planungsausschuss der Stadt Willich hat in der Sitzung am 22.04.2021 den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 25 N und auf Grundlage des Vorentwurfs zur 167. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Willich durchzuführen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplanvorentwurf bestehen aus jeweils zwei Varianten, auf die sich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bezieht. Die möglichen Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes betreffen in der jeweiligen Variante 2 unmittelbar das Grundstück unserer Mandanten.

II.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB äußern wir uns zu den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und zu den im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Festsetzungen wie folgt:

1.

Der geplante Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs überplanen in der ‚Variante 2‘ unmittelbar weite Teile des Flurstücks 1964, das im Eigentum unserer Mandanten steht. Dies veranschaulichen wir exemplarisch an den nachfolgenden zwei Abbildungen:

ÄUßERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 N – ÖSTLICH NIERSPANK –
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VOM 07.05.2021 BIS 28.05.2021



Auszug aus dem Bebauungsplanvorentwurf, o. M.; Quelle: Stadt Willich.

Aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wird deutlich, dass nahezu die Hälfte des Grundstücks zukünftig mit Verkehrsflächen und der Festsetzung für ein Gebäude („Doppelhaushälfte“) in Anspruch genommen werden.

Die beabsichtigte 167. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die Darstellung von Wohnbauflächen hinsichtlich einer Teilfläche des Flurstücks 1011 im südlichen Grenzbereich zum Flurstück unserer Mandantin. Unmittelbar soll die Darstellung nicht geändert werden, da auch bislang für das Grundstück im straßennahen Bereich eine „gemischte Baufläche“ (M) und im rückwärtigen Bereich „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist. Der angrenzende Bereich ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Unsere Mandanten lehnen die Überplanung ihres Grundstücks ab.

Vielmehr soll der Charakter des Grundstücks mit dem Gartenbereich unverändert erhalten bleiben.

Das in der Bekanntmachung angegebene „allgemeine Planungsziel, [...] für zukünftige Brachflächen im Plangebiet eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen“, kann besser mit der Variante 1 – also ohne Überplanung von Flächen unserer Mandantschaft erreicht werden. Abgesehen davon, dass das Eigentum unserer Mandantin und unseres Mandanten keine „Brachfläche“, sondern privat genutzte Gartenfläche ist, widerspricht der mit der Variante 2 verfolgte städtebauliche Ansatz der Zielsetzung des Freiraumschutzes. Mit der Variante 1 müssten erheblich weniger derzeit noch unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, das Landschaftsschutzgebiet würde wesentlich weniger berührt und die Flächen blieben der Landwirtschaft erhalten. Ausweislich der Flächenbilanz im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel des Schaffens von Wohnraum mit der Variante 1 genauso erreicht. Die Anzahl der zukünftig geplanten Wohneinheiten ist in beiden Varianten gleich bei einer erheblich geringeren Inanspruchnahme von Freiflächen. Auch wenn die sog. „Bodenschutzklausel“ des BauGB letztlich allgemein im Wege der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden kann, ist im konkreten Fall kein Abwägungsergebnis denkbar, dass die Belange des Landschaftsschutzes und des „Umwandlungsverbotes“ von Flächen für die Landwirtschaft hinter dem allgemeinen Ziel der Wohnraumschaffung zurücktreten lässt, wenn – wie hier – eine gleichwertige Planungsvariante zur Verfügung steht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die Variante 1 erheblich weniger Flächen in Privateigentum in Anspruch genommen werden müssten, sodass auch insoweit unter dem Gesichtspunkt der „Schonung des Privateigentums“ die Planungen – wenn wie hier, die betroffenen Grundstückseigentümer, also unsere Mandantschaft, mit der Überplanung nicht einverstanden sind – nicht fortgesetzt werden sollten. Unsere Mandanten sind ausdrücklich gegen die Überplanung ihres Grundstücks, selbst wenn damit „per Saldo“ objektiv eine Grundstückswertsteigerung verbunden sein sollte.

Nach alledem regen wir an, die Planungen bezüglich der „Variante 2“ einzustellen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Variante 2 wird weiterverfolgt.

Es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Planung auf den privaten Grundstücken. Jedoch wird aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption dem Ausschluss einzelner Grundstücke nicht zugestimmt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist auf dem o.g. Grundstück nicht vorgesehen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird der hohe Bedarf an Wohnbauflächen im ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsraum ausgewiesen. Randbereiche stellen bereits anthropogen überformte, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, die keine hohe Wertigkeit aufweisen.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit teilweise berücksichtigt.