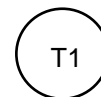


NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Kreis Viersen
Stephan Aldenkirchs
60/1 – Abteilung Kreisentwicklung
Rathausmarkt 3
41747 Viersen



Schreiben vom 08.06.2021

ÄUßERUNG:

zu den o.g. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Technischer Umweltschutz – Bodenschutz:

Gegen die oben genannten Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Virmonstraße 50 der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen unter der Nummer 280_127 erfasste Altstandort mit der Bezeichnung "ehemalige Weberei". Des Weiteren wird das Grundstück Niersplank 3, 5 durch die Feuerwehr bzw. als Baubetriebshof der Stadt Willich und das Grundstück Virmondstraße 27a als Betriebshof einer Bauunternehmung genutzt. Bei Aufgabe der Nutzungen handelt es sich bei den Grundstücken ebenfalls um Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz. Außerdem wurde in 2021 für das Gebiet der Stadt Willich durch einen Sachverständigen eine Erhebung über altlastverdächtige Flächen und Altlasten gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde folgende bisher unbekannte Altablagerung im Geltungsbereich auf dem Grundstück Gemarkung Neersen, Flur 7, Flurstück 454 festgestellt: "Ablagerungen (einzelne LKW-Ladungen erkennbar, heterogenes Material), ab 1980er Jahre vor allem Lagerplatz (Bauteile, vmtl. auch Schrott, Anhänger) vmtl. des nördl. anschließenden Betriebs".

Über den Altstandort bzw. die zukünftigen Altstandorte und die Altablagerung liegt keine Bewertung entsprechend des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Für die Beurteilung des Planvorhabens ist daher eine historische Nutzungsrecherche (Bauaktenrecherche, Recherche Gewerbeakten, Luftbildrecherche, Ortsbesichtigung) und aufbauend auf die Recherche eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV und gegebenenfalls eine Detailuntersuchung gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV durchführen zu lassen. Die Untersuchungen und alle sonstigen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, durch einen Sachverständigen erfolgen und in einem Gutachten dokumentiert werden. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 BBodSchG erfüllen. Die geplante Nutzung ist im Rahmen der Untersuchungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist aufbauend auf die Untersuchungen eine nutzungsorientierte Sanierungsplanung bzw. ein Sanierungskonzept zu erstellen.

Die o.g. Untersuchungen sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind textliche Festsetzungen in Bezug auf den Bodenschutz im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Technischer Umweltschutz – Wasserrecht:

Gegen die oben genannten Planverfahren bestehen aus wasserrechtlicher Sicht derzeit Bedenken. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grabenparzelle (Neersen, Flur 7, Flurstück 104). Das Gewässer/ der Graben soll im Bereich des Plangebietes aufgehoben werden. Das angesprochene Oberflächengewässer (Gewässer-Nummer 38.02.01 MiN) befindet sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes der Mittleren Niers. Im Unterhaltungsplan des Wasser- und Bodenverbandes ist es als Gewässer mit Unterhaltungsstufe 3 (Gewässer mit reiner Bedarfsunterhaltung) ausgewiesen, welches am Gewässeranfang aus einem Durchlassbauwerk augenscheinlich ihren Anfang findet. Ein abgegrenztes Grabenprofil lässt sich sowohl mit bloßem Auge (vgl. Ortsbegehung vom 23.04.2021), als auch auf der Schummerungskarte erkennen. Wasser ist in dem Graben nicht erkennbar, im ersten Teil des Grabens ist der Boden des Grabens allerdings feucht-schlammig. Der Kreis Viersen ist in seiner Funktion als Untere Wasserbehörde derzeit in der fachlichen vertieften Prüfung, ob ein Gewässer im vorliegenden Abschnitt vorliegt. Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgestellt werden. Es bedarf einer Prüfung des Einzugsgebietes, ggf. vorhandenen Einleitungen und der Frage, ob das Gewässer (auch nur zeitweilig, bspw. bei ungewöhnlichen Wetterlagen) Wasser führt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein Gewässer bedürfte es eines Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens nach §68 WHG. Dieses kann von der Bauleitplanung nicht ersetzt werden. Das Verfahren wäre dann entweder von der Stadt Willich oder dem Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers zu beantragen.

Hinweis:

Der Vorentwurf des Umweltberichts zum ist dahingehend anzupassen, das einheitlich von einem Oberflächengewässer gesprochen wird (vgl. S. 21 bzw. S. 43 des Umweltberichtes zum FNP vom 18.03.2021 und S. 22 bzw. S. 46 Umweltberichtes zum BP vom 17.03.2021 der Stadt Willich).

Bezüglich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gehe ich davon aus, dass die Anforderungen der § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 44 Landeswassergesetz (LWG) erfüllt werden.

Sollte kein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal geplant sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen.

Technischer Umweltschutz – Immissionsschutz:

Gegen die oben genannten Planverfahren bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht derzeit keine Bedenken, wenn das Geruchsgutachten des TÜV Nord (TNUC-E / DWa) vom 27.11.2020 bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend beachtet wird.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Der o. a. FNP und B-Plan liegen z. T. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Mittlere Niers“ im Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2.2 „Niersniederung“. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Neersen, Flur 7, Flurstück 1011 und 1012 und damit z. T. ebenfalls im Vorhabenbereich das gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteil (ggL) 5.3.66 „Baumreihen zur Eingrünung des Reiterhofes südwestlich von Neersen“. Bei der Anpflanzung handelt es sich um eine Baumreihe aus 13 Linden entlang der Straße „Haubenden“, 8 Eßkastanien und insgesamt 230 Feldgehölzen entlang der Straße „Niersweg“ sowie 5 Walnussbäume in dem Grünanlagenbereich von Flurstück 1012. Bei Umsetzung der Variante 2 wäre die Baumreihe aus den Linden z. T. betroffen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Aufstellung des o. a. FNP und B-Plans voraussichtlich keine Bedenken. Bei beiden Varianten kommt es zwar zu einer Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Lage der Flächen am unmittelbaren Siedlungsrand ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und seines Schutzzweckes jedoch nicht zu befürchten.

Bei Variante 1 ist die Inanspruchnahme der Schutzgebietsfläche jedoch geringer als bei Variante 2. Zudem lässt diese Variante die Gestaltung einer zentralen Grünfläche und damit eine Aufwertung des Wohnquartiers zu, wohingegen bei Variante 2 keine Möglichkeit der zentralen Grünflächengestaltung gegeben wäre. Darüber hinaus ist bei Variante 2, wie oben beschrieben, zusätzlich das ggL 5.3.66 z. T. betroffen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird daher die Variante 1 mit dem Ziel einer nachhaltigen und flächensparenden Bebauung bevorzugt.

Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst im weiteren Bauleitplanverfahren nach Vorlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sowie der Vorlage der Artenschutzprüfung, mit einer detaillierten Bestandserfassung und einer eingehenden Überprüfung der abzureißenden Gebäude, sowie der noch zu ergänzenden Angaben im Umweltbericht möglich.

Darüber hinaus möchte ich folgende ergänzenden Hinweise geben:

- Im Umweltbericht zum B-Plan ist auf S. 20 beschrieben, dass die geschützten Anpflanzungen nicht das Plangebiet betreffen und daher die Berücksichtigung des ggL's nicht erforderlich sei. Bei Vergleich des Luftbildes mit dem Vorentwurf zum B-Plan Variante 2 ist jedoch von einer Betroffenheit von zumindest einem Baum ggf. auch von zwei Bäumen aus dem ggL auszugehen.
- Im Umweltbericht zum B-Plan ist auf S. 35 f. die Bestandssituation der Biooptypen im Plangebiet abgebildet. Hier werden die südwestlich des Flurstücks 454 (Flur 7) gelegenen Flächen (Bestandteil Variante 1) als intensiv genutzter Acker mit 2 Punkten bewertet. An Hand von Luftbildern ist jedoch erkennbar, dass es sich um intensiv genutzte Weideflächen handelt (auch wenn die Grasnarbe auf Grund der intensiven Übernutzung (Weidenutzung) weitestgehend fehlend ist), die gemäß der numerischen Bewertung von Biooptypen für die Bauleitplanung mit der Codierung 3.4 und damit mit 3 Punkten im weiteren Planverfahren zu bewerten sind.
- Die im Umweltbericht zum B-Plan auf S. 18 bereits eingeplante Ortsrandbegrünung wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt und sollte als Pflanzgebotstreifen bestehend aus heimischen Gehölzen im B-Plan verankert werden.
- Im Umweltbericht zum FNP sowie zum B-Plan ist auf Seite 36 erwähnt, dass eine Artenschutzprüfung Stufe I erarbeitet wurde und als Anlage beiliegt. Das Gutachten liegt nicht vor und kann daher auch nicht geprüft werden. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist dieses noch vorzulegen.
- Auf Grund der Ortsrandlage der neuen Wohnbebauung sollten im weiteren Bauleitplanverfahren noch Hinweise bzw. textliche Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen ergänzt werden.

Die im Umweltbericht zum B-Plan auf S. 64 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kapitel 2.11) für das Schutzgut Pflanzen sollten textlich festgesetzt werden, z.B. als Hinweise.

Infrastruktur und Verkehrsanlagen:

gegen die oben genannten Planverfahren bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Infektions- und Umwelthygiene:

Seit Bestehen der Corona-Pandemie ist das Gesundheitsamt des Kreises nicht in der Lage, mit dem Fachpersonal Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zu Planverfahren innerhalb der von Ihnen angegebenen Frist zu bearbeiten, da die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in der Corona-Bearbeitung zeitlich stark eingebunden sind. Die augenblicklich nicht fristgerechte Bearbeitung bedeutet aber nicht, dass das Gesundheitsamt (Amt 53) damit keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung zu ihrem Planverfahren hat. Sofern die Corona-Pandemie es zeitlich zulässt, ist geplant, die Planverfahren aus Sicht des Gesundheitsamtes chronologisch nach Eingang auch nach Ablauf der Frist nachträglich zu bearbeiten und Ihrem Hause eine gesundheitsbezogene bzw. infektionshygienische Stellungnahme nachzureichen.

Planverfahren:

Ich verweise auf die landesplanerische Abstimmung und die Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.05.2021 mit Aktenzeichen: 32.02.01 .01 -BP 7W-1950.

Schreiben vom 14.06.2021

Hiermit wird zum o.g. Planverfahren eine gesundheitsbezogene bzw. infektionshygienische Stellungnahme nachgereicht:

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes zum derzeitigen Erkenntnisstand gegen das oben genannten Planverfahren Bedenken.

Innerhalb und im Umkreis von 500 m des Geltungsbereichs sind mehrere Altlastenverdachtsflächen (AS280_065, AS280_073, AS280_127, AA280_013, AA280_011, AA280_018) bekannt. Die Grundstücke, die derzeit durch die Feuerwehr bzw. als Baubetriebshof der Stadt Willich und als Betriebshof einer Bauunternehmung genutzt werden, gelten nach Aufgabe der Nutzung ebenfalls als Altstandorte.

Für die Beurteilung des Planvorhabens hat eine Untersuchung gemäß §2 BBodSchV und eine Bewertung durch einen Sachverständigen zu erfolgen.

Im Bereich des Plangebiets sind Geruchsimmissionen durch Pferdehaltung zu erwarten. Die Empfehlungen, die aus dem Geruchsgutachten des TÜV Nord vom 27.11.2020 zur Reduktion der Geruchsbelastung resultieren, sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Technischer Umweltschutz – Bodenschutz:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde von der GEOBIT Ingenieurgesellschaft eine historische Nutzungsrecherche und Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Zur Einschätzung, ob eine Prüfwertüberschreitung für Fluorid am Ort der Beurteilung im Übergangsbereich von der ungesättigten zur wassergesättigten Bodenzone zu besorgen ist, sind weitere Untersuchungen zur Sachstandsermittlung zu empfehlen.

Insgesamt sind vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser, die Voraussetzungen für ein gefahrloses Bauen und Wohnen im Bereich der untersuchten Grundstücke gegeben. Eine Gefährdung bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann aufgrund der Prüfwertüberschreitung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung jedoch noch nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit dem Kreis Viersen werden im Grundwasserabstrom des Grundstücks Niersplank 5 und des Grundstücks Virmondstraße 50 jeweils eine Grundwassermessstelle eingerichtet und diese 2-fach im Abstand von zwei Monaten auf Fluorid beprobt. Erst nachdem das Ergebnis des Grundwassers vorliegt und keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erwarten sind, kann der Satzungsbeschluss beschlossen werden.

Zudem sollten für die geplante Baumaßnahme aufgrund von möglichen Grundwasserbelastungen im Plangebiet keine erlaubnisfreie Nutzung des Grundwassers zugelassen werden (vgl. Textliche Festsetzung, IV. Hinweise, Nr. 5).

Zusätzlich werden auf Veranlassung des Kreises Viersen Festsetzung zum Austausch des Bodens auf den untersuchten Flächen getroffen (vgl. Textliche Festsetzungen, II. Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 7.1.3).

Technischer Umweltschutz – Wasserrecht:

Das Oberflächengewässer (Gewässer-Nummer 38.02.01) wird durch den Wasser- und Bodenverband parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

Der Hinweis zum Oberflächengewässer wurde im Umweltbericht angepasst.

Neben der Dachbegrünung, die auf Dächern bis zu 15° Dachneigung festgesetzt wird und der Regenrückhaltung dient, erfolgt ein Anschluss an den Regenwasserkanal.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Aufgrund des hohen Bedarfs nach Wohnraum in Willich wurde die Variante 2 der Vorentwürfe weiterverfolgt. Im Verfahren wurde eine zentrale öffentliche Grünfläche in den Planbereich aufgenommen.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Bezirksregierung Düsseldorf
Kirsten Zimmerhofer
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

T2

Schreiben vom 17.05.2021

ÄUßERUNG:

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt unter dem Hindernisüberwachungsbereich des Flugplatzes Mönchengladbach, Anflugsektor der Piste 13. Je nach Lage im Plangebiet wäre der Hindernisüberwachungsbereich ab einer Höhe von ca. 54 m über NHN betroffen. Sofern diese Höhe durch Bauwerke nicht erreicht wird, würden aus flugbetrieblicher Sicht keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen. Aufgrund der vorgenannten Lage unweit der verlängerten Mittellinie der Start- und Landebahn des Flugplatzes Mönchengladbach ist jedoch mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass auch Krane und ähnliche Bauhilfsanlagen den Regelungen des Hindernisüberwachungsbereichs unterliegen. Insofern ist hier ggf. mit Beschränkungen der Höhe derartiger Baugeräte zu rechnen.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht zum Flächennutzungsplan folgende Stellungnahme:

Von der Planung ist keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde betroffen. Insofern von hier aus Fehlanzeige.

Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Kreis Viersen als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäudehöhe ist auf max. 50,00 m über NHN begrenzt. Somit ist der Hindernisüberwachungsbereich nicht betroffen.

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Dr. Christian Hoffmann
Gereonstraße 80
41747 Viersen

T16

Schreiben vom 25.05.2021

ÄUßERUNG:

landwirtschaftliche Flächen sind offenbar in geringem Umfang betroffen. Dennoch würden wir eine Flächenbilanzierung anregen, die die Inanspruchnahme beziffert.

In dem Geruchsgutachten vermissen wir die Berücksichtigung der Variante 2.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan regen wir an, Hinweise auf mögliche landwirtschaftliche Gerüche aufzunehmen (vgl. 7.3, letzter Absatz der Begründung).

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung liegt noch nicht vor. Vorsorglich regen wir an, dass evt. externe Kompensationsmaßnahme nicht auf landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen werden.

Hierzu verweisen wir auf § 15, Abs. 3, BNatSchG. Alternativ bieten sich ökologische Aufwertungen vorhandener Strukturen, Entsiegelungsmaßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen an, nachrangig kämen produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen in Betracht, z. B. aus dem Angebot der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Flächenbilanzierung ist in der Begründung in Kapitel 5.5 erfolgt. Außerdem wurde das Geruchsgutachten um den endgültigen Planbereich erweitert und die Ergebnisse in der Begründung dargestellt. Der Hinweis auf landwirtschaftliche Gerüche wurde ebenfalls in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt zur Auslegung vor und sieht eine externe Ausgleichsfläche vor.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Flughafengesellschaft Mönchengladbach GmbH
Gaby Greff
Flughafenstraße 95
41066 Mönchengladbach

T23

Schreiben vom 06.05.2021

ÄUßERUNG:

zur 167. Änderung des FNP sowie zum BP Nr. 25 N – östlich Niersplank – teilen wir folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der An- und Abflugstrecken des VLP Mönchengladbach liegt und an einem in der Nähe befindlichen Messpunkt ein Mittlerer Maximalpegel von bis zu 73,1 dB(A) ermittelt wurde.
Diese Messwerte beziehen sich jeweils auf die Tageszeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr.

Wir bitten um Aufnahme dieses Hinweises.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis in den Textlichen Festsetzungen wird entsprechend der Anregung ergänzt.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein
Außenstelle Wesel
Abteilung 4 Planungen Dritter
Ludger Igel
Augustastraße 12
46483 Wesel

T27

Schreiben vom 12.05.2021

ÄUßERUNG:

die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

Meine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Ute Tillmann
Hansastraße 2
47799 Krefeld

T28

Schreiben vom 28.05.2021

ÄUßERUNG:

zu der mit o.a. Schreiben übersandten Bauleitplanung wird seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland wie folgt Stellung genommen.

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 995 m die Autobahn 52, Abschnitt 8 und östlich davon, in einem Abstand von ca. 1030 m, die A 44, Abschnitt 16.

„Aufgrund des Umzuges der Gemeinschaftsbetriebe Willich, des Feuerwehrgerätehauses des Löschzuges Neersen und der Verlagerung eines Baustofflagers sowie einer leerstehenden Gewerbeeinheit sollen die zukünftigen Brachflächen für den dringend benötigten Wohnraum überplant werden.“

Grundsätzlich bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden erst im weiteren Verfahren detailliert ermittelt und bilanziert.

Sofern externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfes erforderlich werden, sind diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen, um Planungskollisionen zu vermeiden.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden zur Auslegung ermittelt.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Deutsche Telekom Technik GmbH
Oliver Willen und Ralf Springsguth
Friedrichstraße 1
46483 Wesel

T42

Schreiben vom 05.05.2021

ÄUßERUNG:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

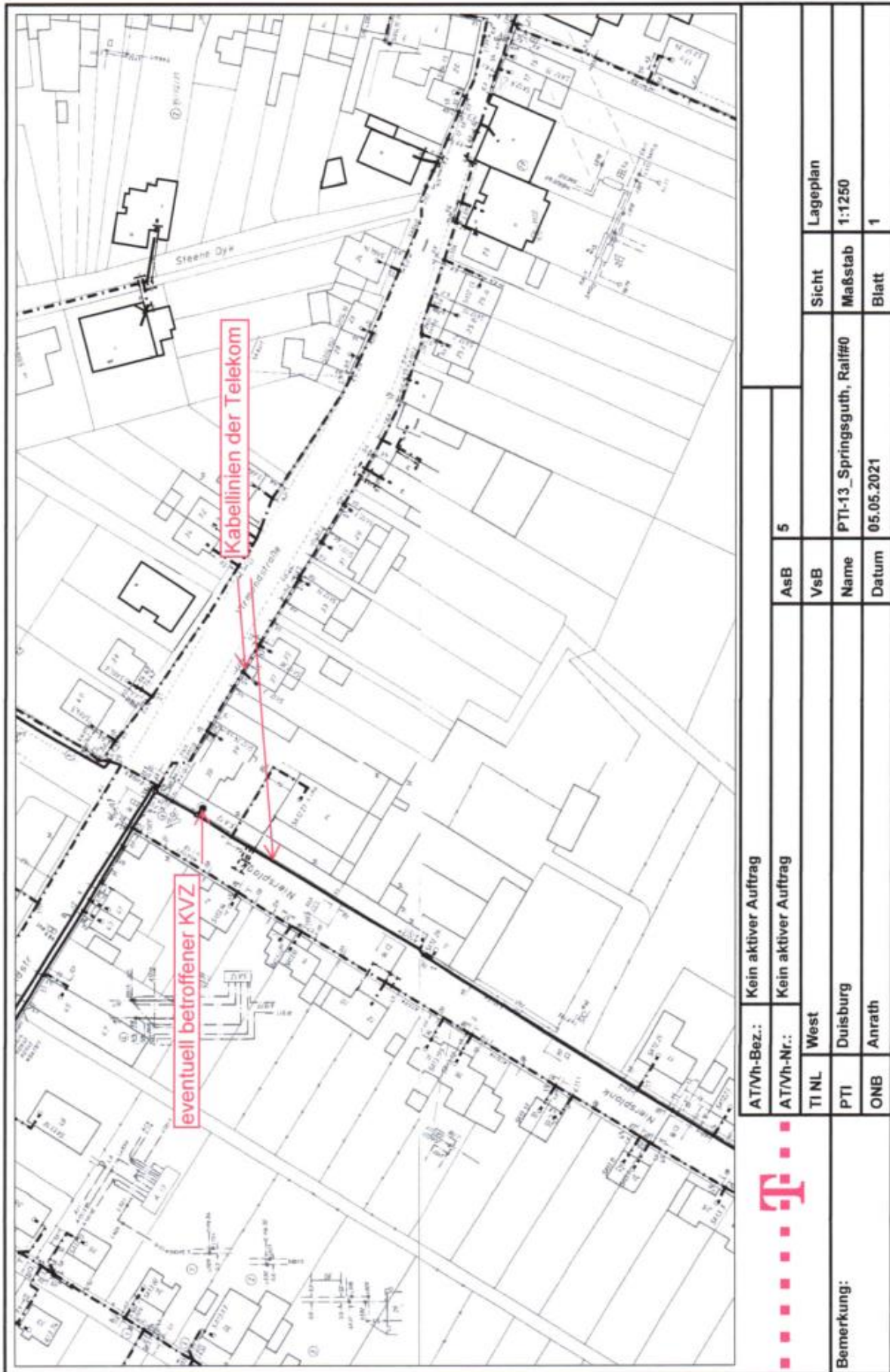
Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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



BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an die zuständige Stelle weitergeleitet.

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

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
Stephanie Willems
Nordwall 39
47798 Krefeld

T45

Schreiben vom 28.05.2021

ÄUßERUNG:

die Stadt Willich beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung auf den zukünftigen Brachflächen der Gemeinschaftsbetriebe Willich, der Feuerwache Neersen, dem Baustofflager sowie einer leerstehenden Gewerbeeinheit zu schaffen. Konkret soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dazu wurden zwei Entwurfsvarianten ausgearbeitet. Zu den oben näher bezeichneten Bauleitplanverfahren nimmt die IHK wie folgt Stellung:

1. Aufgabe von Gewerbeflächenpotenzialen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Willich legt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“, eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Bauhof, Feuerwehr) und



Abbildung 1: Darstellung ehemals gewerblich genutzter Flächen (Quelle: eigene Darstellung, verändert nach GOOGLE MAPS, 2021)

„Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Es wird beabsichtigt, das Plangebiet in Gänze als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Bei den brachliegenden Flächen des Bauhofs sowie der Bauunternehmung (Virmondstraße 27 a) (s. Abbildung 1) handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Durch die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets gehen der Wirtschaft am Middle-

ren Niederrhein Potenzialflächen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung ansässiger Betriebe notwendigen gewerblichen Flächen verloren.

Im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, die kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Diesem Bedarf steht nur ein eingeschränktes Angebot gegenüber. Die Flächenknappheit wird sich perspektivisch weiter zum Nachteil der Unternehmen entwickeln. Gewerbeflächenausweisungen im Freiraumbereich sind nur noch eingeschränkt umsetzbar. Durch die Umwandlung ehemaliger Gewerbe- und Industriestandorte in Wohngebiete wird die Bilanz zusätzlich zu Lasten der Unternehmen verändert.

2. Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen unter Ziffer 1.1.1 „Ausschluss von Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten“ vor, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regt an, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassen.

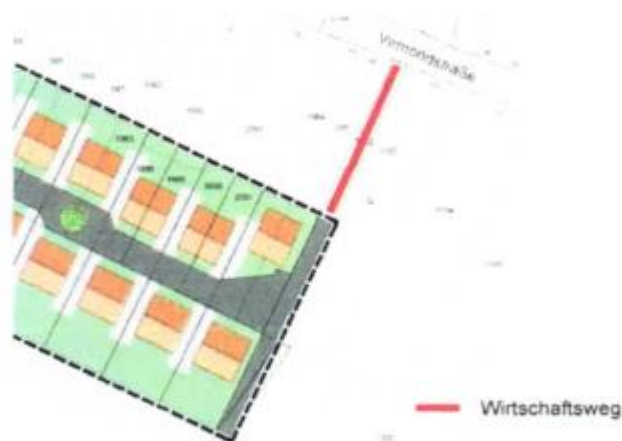
Da nach dem Planentwurf auch die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, würden die sonstigen wohngebietsverträglichen Gewerbebetriebe mit einem Ausschluss ungerechtfertigt benachteiligt.

Eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Betroffen hiervon sind z. B. Versicherungsvertreter, Kosmetikstudios, Immobilienmakler, Internetagenturen sowie weitere Einzelunternehmer. Die betriebliche Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und dass der Kundenverkehr – wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

Vielfach werden diese Betriebe neben einem Hauptberuf ausgeübt oder dienen Personen, die gleichzeitig die eigene Familie betreuen, als zusätzliche Einkommensquelle. Diese Unternehmen im häuslichen Bereich können aufgrund der geringen Umsätze und zeitlich beschränkten Betriebszeiten keine Räume oder Gebäude in Gewerbegebieten oder Mischgebieten in Anspruch nehmen.

3. Vorgesehene Erschließung innerhalb der Variante 2

Wie aus Ziffer 5.1 „Erschließung“ der Begründung hervorgeht, soll die Erschließung über die Straße Niersplank erfolgen. Dabei ist vorgesehen, dass die Planstraße in einem Wendehammer endet. Zwischen der Virmondstraße 13 und 15 ist beabsichtigt, eine zusätzliche „Notausfahrt“ zu ermöglichen.



Im Rahmen der durchgeführten Mitgliederbefragung ist die IHK von Herrn Gartz darauf aufmerksam gemacht worden, dass es sich bei dem in Abbildung 1 rot gekennzeichnetem Straßenabschnitt um einen Wirtschaftsweg handle. Dieser diene zur Belieferung des eigenen Unternehmens.

Abbildung 2: Darstellung Wirtschaftsweg
(Quelle: eigene Darstellung, verändert nach STADT WILLICH, 2021)

Sofern beabsichtigt ist, die Variante 2 weiterzuverfolgen, muss im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass durch die „Notzufahrt“ keine Durchgangsverkehre entstehen.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Aufgabe von Gewerbeflächenpotenzialen

Dem Bedarf an Gewerbeflächen, die kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen, steht der hohe Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Willich entgegen.

Bezugnehmend auf den Gebietscharakter mit der umliegenden Wohnbebauung an der Virmondstraße und der Straße Niersplank, nahe dem Zentrum von Neersen als zentraler Versorgungsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, sind der Bauhof und die Bauunternehmung als nicht zentrenrelevante Gewerbeeinheiten an diesem Standort eher untypisch angesiedelt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsbereiches sollte vornehmlich den Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht werden. Die gewerblichen Betriebe, die störend sind, sind in die dafür vorgesehenen Gewerbegebiete zu verorten.

Zu 2. Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet

Im Plangebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) entsprechend der Anregung nicht ausgeschlossen, sondern ausnahmsweise zulässig sein.

Zu 3. Vorgesehene Erschließung innerhalb der Variante 2

Das Flurstück 1182 wird in der Vorzugsvariante nicht als Notausfahrt genutzt. Nach eingehender Prüfung ist aufgrund der geringen Breite des Weges die Durchfahrt lediglich einspurig zu nutzen. Es erfolgt ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Osten.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander - somit im Wesentlichen berücksichtigt.

NAME, ANSCHRIFT / TÖB

Handwerkskammer Düsseldorf
Florian Kienzl
Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf

T46

Schreiben vom 21.05.2021

ÄUßERUNG:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 N sollen bisher gewerblich genutzte Flächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, weshalb die Belange des Handwerks grundsätzlich berührt sind. Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung.

Aus Sicht des Handwerks bedauern wir den Verlust gewerblich genutzter Fläche an integrierten Standorten in Willich. Die Überplanung einer u.a. gewerblich genutzten Fläche hin zu einer „reinen“ Wohnbaufläche führt daher, sofern diese nicht an anderer Stelle ausgeglichen wird, zu einer weiteren Verknappung des Gewerbeflächenangebots. Solche integrierten Standorte eignen sich unseres Erachtens auch für nur in geringem Maße emittierende Betriebe wie z.B. die Baustellengewerke (Maler, Dachdecker, Installateur und Heizungsbauer), welche lediglich Lager und Büroflächen benötigen. Lärmemissionen beschränken sich auf das Be- und Entladen von Fahrzeugen. Im Übrigen lassen sich diese Standortanforderungen auch in Wohnstrukturen integrieren.

Des Weiteren bereitet der Bebauungsplan Nr. 25 N der Stadt Willich unseres Erachtens durch die Überplanung der u.a. gewerblich genutzten Fläche mit einem allgemeinen Wohngebiet eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anzupassen hätten.

Zudem haben wir Zweifel daran, dass sich im Plangebiet künftig der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes wahren lässt. Vor dem Hintergrund des dargestellten Planungsanlasses sowie der städtebaulichen Konzepte steht daher zu befürchten, dass sich die Nutzung des Plangebiets ausschließlich auf Wohnnutzung beschränkt. Diese Nutzung würde daher dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes entsprechen. Dann wären im Plangebiet Immissionsrichtwerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Dies würde noch stärker die Standorte der umliegenden Betriebe gefährden. Wir bitten daher den bereits bestehenden Betrieben ausreichende Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten sowie zu ermöglichen.

Außerdem regen wir zur Ansiedelung von bspw. nicht störenden Handwerksbetrieben daher eine horizontale oder vertikale Gliederung der Baukörper oder die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag an.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG:

Dem Verlust gewerblich genutzter Flächen an integrierten Standorten in Willich steht der hohe Bedarf an Wohnbauflächen, speziell auch in der Nähe von Nahversorgungszentren, in der Stadt Willich entgegen.

Im Plangebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht ausgeschlossen, sondern ausnahmsweise zulässig sein. Eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Eine

Integration von den genannten nur in geringem Maße emittierenden Betrieben in Wohnstrukturen wird somit ermöglicht.

Bezugnehmend auf den Gebietscharakter der umliegenden Wohnbebauung an der Virmondstraße und der Straße Niersplank, nahe dem Zentrum von Neersen als zentraler Versorgungsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, sind der bestehende Bauhof und die Bauunternehmung als nicht zentrenrelevante Gewerbeeinheiten an diesem Standort eher untypisch angesiedelt.

Bezüglich der ansässigen Gewerbebetriebe ergibt sich durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Bewertung. Der Einordnung als Reines Wohngebiet kann nicht gefolgt werden.

Durch die o.g. Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind Betriebe im Rahmen der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Planerische Absicht ist jedoch zum Ortsrand hin eine weniger intensive Nutzung zu etablieren, so dass eine Festsetzung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet nicht in Frage kommt. Eine Gliederung des Gebietes wird daher als nicht erforderlich angesehen, auch wenn nicht störende Gewerbebetriebe im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

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