

Schreiben vom 16.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

ich bin Eigentümerin der Parzelle 1989 und sehe die Umsetzung des Bebauungsplans als sehr positiven an.

Es schön zu sehen, dass die Stadt Willich auch für unseren Nachwuchs bemüht ist Wohnfläche zu planen.

Für meine Kinder wäre die Umsetzung ein großer Schritt zu einem Eigenheim.

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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



Schreiben vom 17.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

Wir würden gerne demnächst auf unserem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichten, da wir grundsätzlich neben Reihen- und Doppelhäusern auch den großen Bedarf an seniorengerechten, zentral gelegenen Wohnungen sehen. Wir sind selber Mitte 50 und können uns gut vorstellen, in 10 Jahren unseren Kindern das Haus zu überlassen und dann dort in eine der Wohnungen zu ziehen. Desweiteren lebt unsere Mutter seit letztem Jahr alleine, da unser Vater verstorben ist. Auch sie würde gerne in eine seniorengerechte Wohnung nach Neersen ziehen, damit sie in unserer Nähe ist.

Zur Realisierung des Vorhabens haben wir auf den Plänen gesehen, dass leider für ein Mehrfamilienhaus die derzeit ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichen. Wir würden uns daher wünschen, dasss uns die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplätze auf unserem Grundstück gegeben wird. Denn Stellplätze zu Lasten des Baufensters zu schaffen, finden wir recht unwirtschaftlich, da ja Wohnraum geschaffen werden soll und unserer Meinung nach, das Grundstück auch groß genug ist, weitere Stellplätze anzusiedeln, vielleicht ähnlich wie beim Grundstück der geplanten Mehrfamilienhäuser am Niersplank.

Die meisten bestehenden Häuser an der Virmondstraße haben ebenfalls am Ende des Grundstücks ihre Stellplätze oder sogar Garagen, von daher könnten doch vielleicht auf den neuen Grundstücken im rückwärtigen Bereich Stellplätze angesiedelt werden.

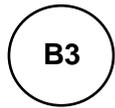
**BESCHLUSSEMPFEHLUNG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Ortsteil Neersen ist überwiegend durch eine kleinteilige Baustruktur geprägt. An der Virmondstraße und der Straße Niersplank werden durch 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser städtebauliche Akzente gesetzt. Im Bereich rückwärtig der Virmondstraße soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zum Außenbereich entstehen. Aus diesem Grund werden keine zusätzlichen Flächen für Stellplätze oder Garagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke festgesetzt. Zum einen wird so eine zusätzliche Versiegelung verhindert, zum anderen können die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Garten-/Ruhebereiche genutzt werden.

Aufgrund der Änderung, dass keine Hausgruppe mehr für das Grundstück festgesetzt ist, besteht die Möglichkeit einer Umsetzung als Mehrfamilienhaus. Durch die Einschränkung der Größe der Flächen für Stellplätze und Garagen wird gewährleistet, dass die Anzahl an Wohneinheiten, die entstehen können, begrenzt werden.

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



Stellungnahme mündlich abgegeben am 18.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

Hiermit möchte ich mit zu den folgenden Bauleitplanverfahren äußern:

- 171. Änderung des Flächennutzungsplans (östlich Niersplank)
- Bebauungsplan 25 N – östlich Niersplank –

Ich bin Eigentümer der Flurstücke 2090, 2091 und 2093 und bin mit den Planungen, wie sie aktuell zur Offenlage ausliegen, nicht einverstanden, da für meine Grundstücke ein Wendehammer vorgesehen ist. Grundsätzlich möchte ich mich gar nicht gegen eine Neubebauung aussprechen, nur soll die Straßenverkehrsfläche nicht meine Grundstücke beeinträchtigen.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Wendehammer wurde gespiegelt. Somit liegt keine öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 2090 und 2091.

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

B4

Schreiben vom 20.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

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. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte eine Änderung des Planentwurfs.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr nicht mehr eine unmittelbare Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandanten vor, der geplante Wendehammer befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück. Auf dem Grundstück unserer Mandanten ist ein „Baufenster“ in der Größe 4,5 m x 12 m vorgesehen. Unmittelbar an der südliche Grundstücksgrenze soll künftig eine weitere öffentliche Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg) entlanggeführt werden. Insgesamt können in dem Bebauungsplangebiet ca. 74 Wohneinheiten entstehen (vgl. S. 19 des Begründungsentwurfs).

II.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB äußern wir uns zu den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und zu den im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Festsetzungen wie folgt:

1.

Die geplanten Festsetzungen werden dazu führen, dass das Grundstück unserer Mandantschaft nicht mehr wie bisher als „ruhiger Hausgarten“ nutzbar sein wird. Bereits die „Umschließung“ von zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen (Wendehammer, Geh- und Radweg) führt insbesondere wegen der äußerst geringen Breite des Grundstücks zu einer erheblichen Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation. Der Wendehammer wird nicht nur im Falle von Parksuchverkehren genutzt werden (müssen), er dürfte vor allem notwendig sein für das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge, Straßenreinigungsfahrzeuge etc.

Die Verkehrssituation wird sich also insgesamt erheblich verschlechtern. Das betrifft nicht nur die aufgezeigten Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantschaft, sondern auch und insbesondere die Anbindung an die – derzeit unstrittig bereits überlastete Virmondstraße. Soweit ersichtlich sind die Auswirkungen der Planung (immerhin bis zu 74 WE mit entsprechendem zugehörigen Fahrzeugverkehr) auf die Verkehrssituation nicht untersucht worden. Dies ist u. E. zwingend nachzuholen, sollte die Stadt an der Planung festhalten.

Die Festsetzung einer nur 4,5 m x 12 m großen überbaubaren Grundstücksfläche begegnet ebenfalls großen Bedenken. Der Bebauungsplanentwurf setzt die offene Bauweise fest.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (§ 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Da die überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen) so angelegt sind, dass zur westlichen Seite ein Abstand einzuhalten ist und zur östlichen nicht und korrespondierend auf dem östlichen Nachbargrundstück umgekehrt, soll auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ein Doppelhaus entstehen.

Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ausgehend vom Ziel der offenen Bauweise ist Leitbild des Doppelhauses ein Gebäude, das nach beiden Seiten mit Grenzabstand errichtet wird und so einen Vorgarten mit einem Hausgarten verbindet (BVerwG Beschl. v. 13.11.2017 – 4 B 23/17, NVwZ 2018, 176 [177 Rn. 10]; BVerwG Beschl. v. 1.2.2016 – 4 BN 26.15, BeckRS 2016, 43173 Rn. 3; BVerwG Urte. v. 19.3.2015 – 4 C 12/14, NVwZ 2015, 1769 [1770 Rn. 16]). Die grundsätzlich nach beiden Seiten geforderten Grenzabstände sollen dabei als die Bebauung gliedernde und auflockernde Elemente wahrgenommen werden (König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 22 Rn. 17). Ein einseitig grenzständiger Bau fügt sich in dieses System nur ein, wenn das gegenseitige Abstandsgebot an der Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird (BVerwG Urte. v. 24.2.2000 – 4 C 12/98, BVerwGE 110, 355 [359] = NVwZ 2000, 1055 [1056]).

Um zwei Gebäude(-Teile) dürfte es sich dabei in planungsrechtlicher Hinsicht bereits dann handeln, wenn die beiden Gebäudeteile baulich-konstruktiv im Wesentlichen selbständig sind. Darauf, dass die einzelnen Gebäudeteile für sich jeweils die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des § 2 Abs. 2 MBO 2002 an Gebäude erfüllen, dürfte es hingegen angesichts der rein städtebaulichen Zielsetzung der Vorschrift nicht ankommen.

In seiner Entscheidung vom 24.02.2000 (4 C 12/98, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055 [1056]) hat das BVerwG maßgebliche Kriterien zu erforderlichen baulichen Einheit entwickelt (vgl. auch VGH München Beschl. v. 21.7.2000 – 26 CS 00/1348, NVwZ-RR 2001, 228 [228 f.]):

Ein Doppelhaus entsteht nur dann, wenn zwei Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden, der als Ganzes einen seitlichen Grenzabstand einhält. Nicht erforderlich dafür ist jedoch, dass die Doppelhaushälften gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Des Weiteren können sie an der Grundstücksgrenze auch versetzt oder gestaffelt aneinanderggebaut werden. Kein Doppelhaus bilden jedoch zwei Gebäude, die sich zwar an der Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen.

Die beiden Haushälften müssen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinanderggebaut werden; ein einseitiger Grenzsanbau ist demgegenüber in der offenen Bauweise unzulässig. Dies erklärt sich daraus, dass der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der Grundstücksgrenze die Baufreiheit durch Ausdehnung der baulichen Nutzbarkeit einerseits erweitert, andererseits durch den Verzicht auf den Freiflächen schaffenden und Wohnfrieden stiftenden Grenzabstand verringert. Dies gebietet, dass sie zu einem wesentlichen Teil aneinanderggebaut sein müssen.

In welchem Umfang die beiden Haushälften an der Grenze zusammengebaut sein müssen, ist eine Frage des Einzelfalls, die sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual beantworten lässt (BVerwG Urte. v. 19.3.2015 – 4 C 12/14, NVwZ 2015, 1769 [1770, Rn. 14 ff.]; BVerwG Urte. v. 24.2.2000 – 4 C 12/98, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055 [1056 f.]; VGH München Beschl. v. 10.11.2000 – 26 CS 99/2102, BauR 2001, 382).

Bei dem Verlangen nach einer wechselseitig verträglich abgestimmten Bauweise handelt es sich um eine nicht unerhebliche Einschränkung der Baufreiheit des Eigentümers eines Doppelhauses, deren aus städtebaulichen Gründen im Grundsatz berechnete Anforderungen im Einzelfall nicht zulasten des Bauwilligen überspannt werden dürfen VGH München, Urte. v. 13.1.2015, BeckRS 2016, 45996, Rn. 15). Aufeinander abgestimmt sind die Hälften eines Doppelhauses, wenn sie sich in ihrer Grenzbebauung noch als „gleichwertig“ und „im richtigen Verhältnis zueinander“ als harmonisches Ganzes darstellen, ohne disproportional, als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung zu erscheinen.

Zwar fordert die Rechtsprechung wegen der (allein) städtebaulichen Zielsetzung der Vorschrift nur ein *Mindestmaß an Übereinstimmung* (vgl. BVerwG Beschl. v. 10.4.2012 – 4 B 42/11, ZfBR 2014, 257 [258 Rn. 14 ff.]; BVerwG Urte. v. 5. Dez. 2013 – 4 C 5.12, BVerwGE 148, 290 ff. = ZfBR 2014, 257 [258 Rn. 16]); OVG Hamburg Urte. vom 11.9.2018 – 2 Bf 43/15, ZfBR 2019, 63 [66]; OVG Hamburg, Beschl. v. 27.7.2015 – 2 Bs 127/15, NVwZ-RR 2016, 130 [132 Rn. 17]). Dazu reicht es grundsätzlich aus, wenn es zumindest einzelne der ihm Proportionen und Gestalt gebenden Elemente aufgreift (OVG Münster Urte. v. 19.4.2012 – 10 A 1035/10, BeckRS 2012, 50528). Es geht um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, die darin liegt, dass das Doppelhaus den Gesamteindruck einer offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stört, eben weil es als ein Gebäude erscheint (OVG Hamburg Beschl. v. 27.7.2015 – 2 Bs 127/15, NVwZ-RR 2016, 130 [132 Rn. 17]).

Diese Kriterien können mit den geplanten Festsetzungen jedoch nicht erfüllt werden. Grundsätzlich ist bei unbebauten Grundstücken davon auszugehen, dass es einen „Erstbauenden“ und einen „Zweitbauenden“ geben kann. Wenn aber der östliche Nachbar „seine“ Doppelhaushälfte zuerst verwirklicht, dann wird ein „Anbau“ wegen des äußerst schmalen Baufensters von nur 4,5m Breite unmöglich. Das gleiche gilt indes umgekehrt, weil das Baufenster mit 4,5 m Breite selbst als Einzelhaus kaum umsetzbar wäre. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan (insoweit lediglich) zwei Vollgeschosse festsetzt – damit wäre auch nicht eine Gestaltung eines „town-houses“ o. ä. möglich. Dies gilt unabhängig davon, ob ein solches überhaupt in Willich (an jener Stelle) vermarktbar wäre.

An einem Doppelhaus fehlt es auch, wenn auf Dauer nur eine Hälfte eines Doppelhauses errichtet würde (EZBK/Blechtschmidt, 143. EL August 2021, BauNVO § 22 Rn. 28b unter Hinweis auf VGH München Beschl. v. 8.4.2002 – 26 ZE 01/3067); vgl. zur obigen Darstellung bzgl. eines Doppelhauses auch insgesamt EZBK/Blechtschmidt, a. a. O. Rn. 27 - 28b).

III.

Insgesamt lässt sich damit festhalten, dass der Bebauungsplanentwurf abzulehnen ist, weil

- das Grundstück unserer Mandantschaft von zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen werden soll und zwar genau der Teil, der bislang als ruhiger Hausgarten genutzt wird,
- die durch das Baugebiet mit „ca. 74 WE“ ausgelöste Verkehrsproblematik nicht im Ansatz gelöst scheint und
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der offenen Bauweise dazu führt, dass das Grundstück unserer Mandantschaft baulich nicht auszunutzen sein wird. Die Festsetzung macht eher den Eindruck, als seien „auf dem Papier“ Baurechte geplant, um unsere Mandantschaft zu suggerieren, sie würden von der Planung profitieren. Das Gegenteil ist der Fall.

Wenn Planende beabsichtigen, neue Baurechte zu schaffen, dann müssen jene auch realistisch ausnutzbar sein. Nur in jenem Fall können die Betroffenen für sich abschätzen, ob die Veränderung im Übrigen (Verkehr, Verkehrsflächen, etc.) in einem angemessenen Verhältnis zum Schaffen des Baurechts steht. Das ist hier nicht der Fall.

Daher regen wir an, die Planungen nicht weiter zu verfolgen und die Aufstellungsbeschlüsse (Flächennutzungsplanänderung; Aufstellung Bebauungsplan) auch förmlich aufzuheben.

#### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlage des Wendehammers wurde überplant, sodass dieser nach Süden ausgerichtet ist. Entsprechend wurde die als „Umschließung“ benannte Situation negiert. Parksuchverkehre basieren auf der Differenz von Fahrzeugen, welche Fahrzeugführende in einem Bereich, welcher sich in der Regel in unmittelbarer Nähe zum Ziel befindet, rechtskonform parken wollen und der Anzahl an derartigen Möglichkeiten zu parken für das entsprechende Fahrzeug, ohne Information über die aktuelle Verfügbarkeit der Möglichkeiten zu parken und einem Wert größer Null. Die Planstraße weist eine Sackgassenstruktur auf und wird im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Radfahrende und zu Fuß Gehende können den Wendehammer Richtung Osten über einen gemeinsamen Rad- und Fußweg verlassen. Dieser ist die einzige Möglichkeit für Durchgangsverkehre. Diese Aspekte gestalten die Planstraße unattraktiv für Parksuchverkehre welche nicht Zielverkehre der Planstraße sind. Der Bebauungsplan ermöglicht das Errichten von Stellplätzen auf privatem Grund. In verkehrsberuhigten Bereichen ist das Parken nur auf ausgewiesenen Stellen erlaubt, welche in der Entwurfsplanung der Planstraße eingearbeitet werden sollen, um auch Besucherverkehren Stellplatzmöglichkeiten zu bieten. Entsprechend ist bei den Zielverkehren mit keinem signifikanten Anteil an Parksuchverkehren zu rechnen. Zusätzlich bietet die Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans im westlichen Drittel der Planstraße einen aufgeweiteten Raum, welcher ebenfalls bereits zum Wenden benutzt werden kann. Die Dimensionierung des geplanten Wendehammers ermöglicht das Wenden beispielsweise von Müllfahrzeugen. Derartige Dienstleistungen werden in der Regel maximal in ein oder zwei Wochenzyklen durchgeführt mit entsprechend nur punktueller Belastung der Planstraße.

Die Virmondstraße von der Hauptstraße bis zum Levenweg ist als Hauptverkehrsstraße eingestuft und erfüllt am ehesten die Funktion einer Sammelstraße. Der Stich der Virmondstraße bis zum Steene Dyk ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Die Straße Niersplank ist als Anliegerstraße eingestuft und erfüllt mindestens die Funktion einer

Wohnstraße.

Die Straße Niersplank weist eine niedrige Verbindungsfunktion auf. Die bleibende Bestandsbebauung ist geprägt von Doppel-, Einzel- und Reihenhäusern mit circa 30 bebauten Grundstücken entsprechend geringen Verkehren. Auch nach der Realisierung des Bauvorhabens ist die Verkehrsbelastung als gering zu bewerten. Gleiches Prinzip gilt für den verkehrsberuhigten Bereich der Virmondstraße.

Vergangene Verkehrsmessungen des Kreises in der Virmondstraße, welche als Hauptstraße eingestuft ist, legen nahe, dass auch nach Realisierung des Bauvorhabens die untere Grenze der angemessenen Verkehrsstärke nicht erreicht wird.

Entsprechend sind die prognostizierten zusätzlichen Verkehre durch das Bauvorhaben mit dem Bestandsnetz als verträglich einzustufen.

Nach dem Masterplan Wohnen, den der Rat der Stadt Willich im Jahr 2017 beschlossen hat, besteht eine große Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen in der Stadt Willich. Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – dazu beigetragen, ein Teil des Bedarfes an Wohnraum zu decken. Dafür kommen auch Grundstücke in Frage, die schon bebaut sind, jedoch eine wesentliche Tiefe bzw. Größe aufweisen. Diese Grundstücke eignen sich, um Wohnbauland zu entwickeln.

Ein Bebauungsplan stellt die Planungsabsicht der Gemeinde für einen längeren Zeitraum dar. Der Plan, der als Satzung beschlossen wird, hat so lange eine Rechtswirkung, bis er durch die Gemeinde aufgehoben oder überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – stellt lediglich einen Angebotsbebauungsplan dar. Das bedeutet, dass es keine Verpflichtung gibt das Baurecht auf den Grundstücken umzusetzen.

Es wurde keine Festsetzung getroffen, die ausschließlich Doppelhäuser zulässt. Mit Einigung der Eigentümer des Nachbargrundstücks und einem An-/Verkauf könnte ebenso ein Einzelhaus entstehen.

Um die Möglichkeiten der Ausnutzung des Grundstücks jedoch zu erweitern, wurde das Baufenster auch an die westliche Grundstücksgrenze erweitert, sodass die Garage überbaut werden könnte. Somit könnte nun anstatt eines ca. 4,9 m breiten Baukörpers, ein ca. 7,9 m breiter Baukörper entstehen. Eine Einigung mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke ist jedoch weiterhin erforderlich.

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

B5

Schreiben vom 23.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

Ich bin Eigentümer des Grundstückes : *Virmondsstr 27*

Mit der aktuellen Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bin ich nicht einverstanden.

Zwar soll auf meinem Grundstück eine Möglichkeit geschaffen werden, dort zu bauen, aber das ist für mich heute uninteressant.

Daher lehne ich den Bebauungsplan ab.

Der Flächennutzungsplan muss dann auch nicht geändert werden.

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Masterplan Wohnen, den der Rat der Stadt Willich im Jahr 2017 beschlossen hat, besteht eine große Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen in der Stadt Willich. Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – dazu beigetragen ein Teil des Bedarfes an Wohnraum zu decken. Dafür kommen auch Grundstücke in Frage, die schon bebaut sind, jedoch eine wesentliche Tiefe aufweisen. Diese Grundstücke eignen sich, um Wohnbauland zu entwickeln.

Ein Bebauungsplan stellt die Planungsabsicht der Gemeinde für einen längeren Zeitraum dar. Der Plan, der als Satzung beschlossen wird, hat so lange eine Rechtswirkung, bis er durch die Gemeinde aufgehoben oder überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – stellt lediglich einen Angebotsbebauungsplan dar. Das bedeutet, dass es auf den Grundstücken keine Verpflichtung gibt das Baurecht umzusetzen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für rückwärtigen Grundstücke entlang der Virmondstraße Wohnbauflächen dar. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt für den südlich angrenzenden Teil.

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

B6

Schreiben vom 23.05.2022

**STELLUNGNAHME:**

Ich bin Eigentümer des Grundstückes : *Virmondstr. 25B*

Mit der aktuellen Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bin ich nicht einverstanden.

Zwar soll auf meinem Grundstück eine Möglichkeit geschaffen werden, dort zu bauen, aber das ist für mich heute uninteressant.

Daher lehne ich den Bebauungsplan ab.

Der Flächennutzungsplan muss dann auch nicht geändert werden.

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Masterplan Wohnen, den der Rat der Stadt Willich im Jahr 2017 beschlossen hat, besteht eine große Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen in der Stadt Willich. Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – dazu beigetragen ein Teil des Bedarfes an Wohnraum zu decken. Dafür kommen auch Grundstücke in Frage, die schon bebaut sind, jedoch eine wesentliche Tiefe aufweisen. Diese Grundstücke eignen sich, um Wohnbauland zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 25 N – östlich Niersplank – stellt lediglich einen Angebotsbebauungsplan dar. Das bedeutet, dass es auf den Grundstücken keine Verpflichtung gibt das Baurecht umzusetzen.

Ein Bebauungsplan stellt die Planungsabsicht der Gemeinde für einen längeren Zeitraum dar. Der Plan, der als Satzung beschlossen wird, hat so lange eine Rechtswirkung, bis er durch die Gemeinde aufgehoben oder überplant wird.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für rückwärtigen Grundstücke entlang der Virmondstraße Wohnbauflächen dar. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt für den südlich angrenzenden Teil.

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