



**INHALT:**

**Bekanntmachungen der Stadt Neukirchen-Vluyn**

- Seite 54      113. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehemaliges Bergwerk Niederberg südl. und östl. des Backsteindreiklangs; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Seite 56      109. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwicklungsbereich Sittermannstraße nördlich der Antoniussschule; Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Seite 64      Bebauungsplan Nr. 164, Entwicklungsgebiet Sittermannstraße nördlich der Antoniussschule; Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Seite 74      108. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Im Neukircher Feld; Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Seite 81      Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140, 1. vereinf. Änderung, Sondergebiet Nahversorgung östl. der Andreas-Bräm-Straße
- Seite 84      Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet Infrastruktur Niederberg östl. des Landschaftsbandes II (Vereinf. Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)); Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Seite 86      Bebauungsplan Nr. 165, Gebiet am Neukirchener Ring; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Seite 88      Satzung gemäß § 25 Baugesetzbuch über ein besonderes Vorkaufsrecht im Gebiet der Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn, Bereich Vluynner Nordring
- Seite 91      Genehmigung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich LIDL-Markt in Vluyn
- Seite 95      Genehmigung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehem. Friedenskirche (Vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB))

**113. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehemaliges Bergwerk Niederberg südl. und östl. des Backsteindreiklangs;**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung des o. g. Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen-Vluyn stellt für den überwiegenden Teil der Süd-/Ostfläche Niederberg verschiedene Mischbauflächen dar. Darüber hinaus ist die Teilfläche südlich der L 140 bzw. der Bahntrasse und östlich der Straße Niederberg als Industriegebiet ausgewiesen.

Die gemischte Baufläche wurde seinerzeit im Zuge der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gewählt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Nutzungen zu schaffen. Eine Konkretisierung war der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Mit dem städtebaulichen Konzept zur Anpassung der Rahmenplanung erfolgt nun eine Konkretisierung der künftigen Nutzungen im Zuge der Entwicklung der Südost-Fläche des ehemaligen Bergwerkes Niederberg. Das Konzept sieht für das südwestliche Baufeld sowie den zentralen Bereich um die Maschinenhäuser nun ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vor. Darüber hinaus ist südöstlich der Maschinenhäuser anstelle einer Bebauung die Anlage einer Grünfläche angedacht. Auf Grundlage dieser Konkretisierung soll im Rahmen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes daher die gegenwärtige Darstellungsart Gemischte Baufläche durch die Darstellungsarten Gewerbliche Baufläche und Grünfläche ersetzt werden. Darüber hinaus werden voraussichtlich Sondergebiete für den Einzelhandel und zur Entwicklung eines Hotelstandortes vorgesehen. Im östlichen Planbereich ist schließlich ein Wohnbaugebiet vorgesehen

Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanverfahrens ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

**Neukirchen-Vluyn, den 15.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

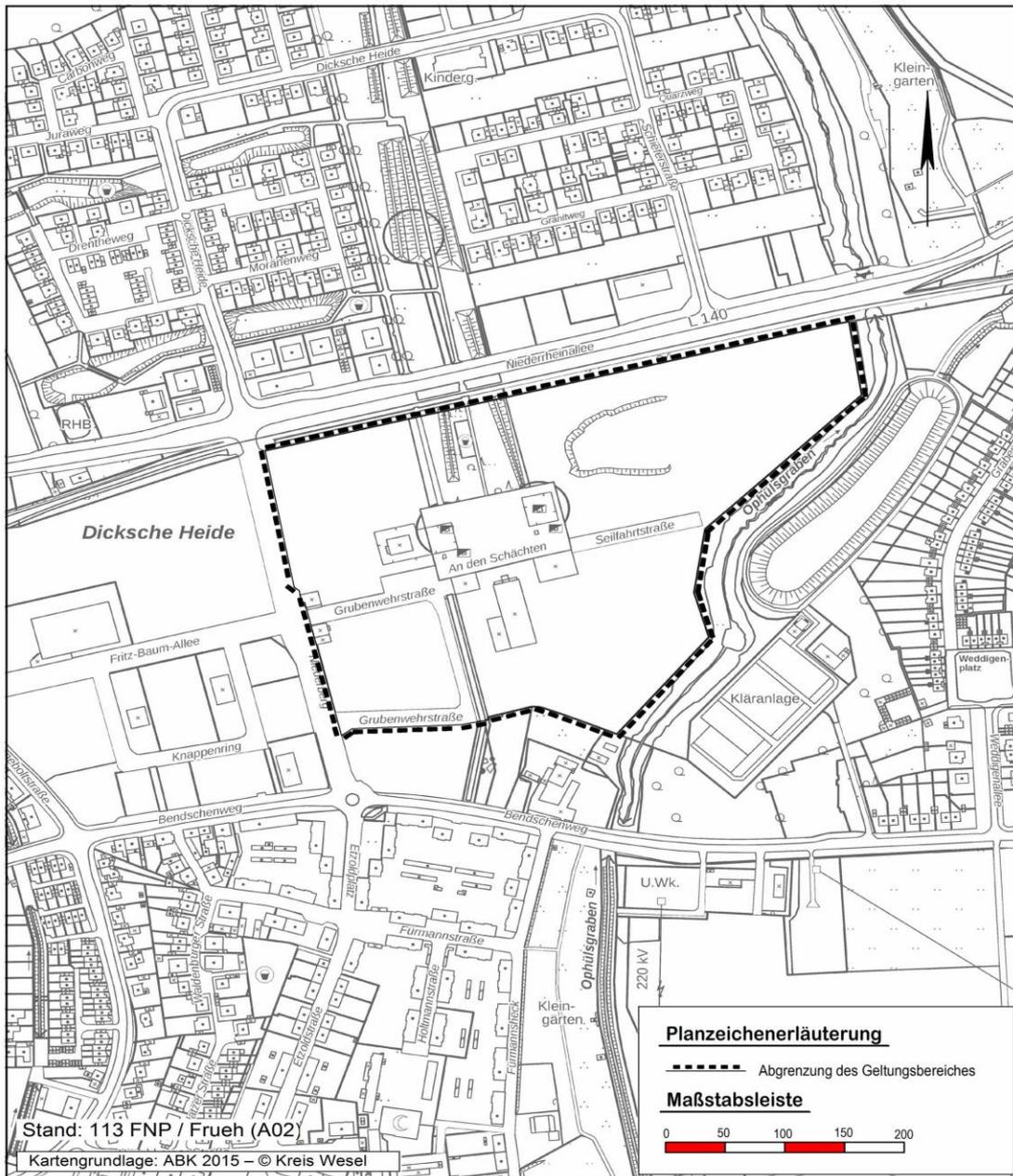
---

Räumlicher Geltungsbereich

### 113. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich ehemaliges Bergwerk Niederberg  
südl. und östl. des Backsteindreiklangs

Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

**109. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwicklungsbereich Sittermannstraße nördlich der Antoniussschule;**

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die öffentliche Auslegung der o. g. Bauleitplanung beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Die städtische Sportplatzanlage „Jahnplatz“ ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Derzeit wird die Anlage noch durch den FC Neukirchen-Vluyn 09/21 genutzt. Die erforderliche Renovierung soll jedoch nicht mehr durchgeführt werden. Stattdessen ist die Verlagerung der Außensportanlage in eine zentral gelegene Sportplatzanlage an der Tersteegenstraße geplant. Aufgrund der Nähe des Standortes zu Schulen und Kindergärten sowie zum Ortszentrum Vluyn bietet der Bereich sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die Nähe Neukirchen-Vluyns zum Ruhrgebiet bzw. zu den Oberzentren Krefeld, Duisburg und insbesondere Düsseldorf mit ihren angespannten Wohnungsmärkten machte sich in den letzten Jahren deutlich auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Bereits im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebietes „Niederberg“ auf dem ehemaligen Zechengelände hat sich gezeigt, dass Grundstücke für Einfamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn stark nachgefragt werden. Mit der Entwicklung des Standortes Sittermannstraße soll dieser starken Nachfrage weiter entgegengekommen werden. Überdies soll auch ein gewisser Anteil an bezahlbarem Wohnraum entstehen.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung wird durch die Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades vorbereitet. Es werden teilweise schutzwürdige Bodenbereiche überplant. Die zu erwartenden teilweisen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft werden als vertretbar und nicht erheblich eingestuft. Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorbereitet. Allgemein sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter nicht als nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.

Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Entwurf der Bauleitplanung, der Entwurf der Begründung und die u. g. Unterlagen liegen in der Zeit

**vom 30.06.2020 bis 14.08.2020**

im Rathaus der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, aus.

Wichtiger Hinweis während der Corona-Pandemie:

Zur Einsicht der Unterlagen vereinbaren Sie bitte einen Termin entweder

- online über [www.neukirchen-vluyn.de](http://www.neukirchen-vluyn.de), (Planungsamt)
  - telefonisch unter 02845-391-0
  - oder per Mail [info@neukirchen-vluyn.de](mailto:info@neukirchen-vluyn.de)
-

Die vollständigen Unterlagen können auch auf den folgenden Internetseiten eingesehen und heruntergeladen werden:

<https://www.neukirchen-vluyn.de/de/amt61/aktuelle-beteiligungen/&nid1=16423> → [Bauportal](#)

<https://bauportal.krzn.de/BauPortal100/>

Die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren können

- per Mail an [Proplan@neukirchen-vluyn.de](mailto:Proplan@neukirchen-vluyn.de)
- oder auf dem Postweg, Stadt Neukirchen-Vluyn, Planungsamt, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn eingereicht werden.

### **Umweltbericht**

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
Mensch	- es ist damit zu rechnen, dass Verkehrs- sowie Freizeit- bzw. Sportlärm aus der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung einwirken; mit geeigneten Maßnahmen können die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen minimiert werden
Tiere und Pflanzen	- stärkere Versiegelung durch geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Biotopstrukturen wie z. B. Wiesen, Säumen und Gehölzen;  - ausgehende Störreize für empfindliche Arten, insbesondere für Arten mit einem weiten Hörspektrum sowie dämmerungs- und nachtaktive Arten, durch Wohnnutzung;  - durch das Anlegen von Gartenbereichen und durch Grünfestsetzungen in Teilen Schaffung neuer Biotopstrukturen
Klima und Luft	- Bebauung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftaufstauungen und Wärmespeicherungen
Boden und Wasser	- bei der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Fläche im nördlichen Plangebiet kommt es durch die baubedingten Eingriffe zum Verlust von schutzwürdigen Böden sowie zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen;  - es ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, welche die Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser beeinträchtigen;  - mit Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die geplante Bebauung gehen die Funktionen der Speicherung, Versickerung, Wasserverdunstung und der Grundwasserneubildung verloren;  - es besteht eine erhöhte Gefährdung durch Hochwasserereignisse
Landschaft	- erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft werden nicht erwartet

Kultur- und Sachgüter	- erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet
-----------------------	---

**Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Mensch	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Hinweis auf das Problem der Lärm-Reflexion für Hochbauten  Kreis Wesel (Immissionsschutz): Grundrisse der zu geplanten Wohngebäude müssen so gestaltet werden, dass an den der Sportanlage zugewandten Fassadenseiten keine Immissionsorte nach DIN 4109 liegen oder dass an diesen keine öffentbare Fenster und dafür eine entsprechende Zwangsbelüftung verbaut werden; geplante Lärmschutzwand muss in beide Richtungen absorbierend mit einem Wert gem. ZTV-Lsw 06 von DLa 4 - 7 dB ausgeführt werden.
Boden und Wasser	Kreis Wesel (Altlasten/Bodenschutz): für abschließende Stellungnahme werden Pläne und Einzelergebnisse zu den genannten 15 Rammbohrungen zur Untersuchung der Bodenverunreinigung benötigt; für einzelne Schwermetalle liegen in Bezug auf eine Wohnnutzung Prüfwertüberschreitungen vor; Eingriff in Boden muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema /Inhalt</b>
Mensch	- durch die angedachte Wohnbebauung könne es zu einer Lärmbelastung für die unmittelbaren Anlieger kommen (Anregung wurde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt)  - mit einem Feuerlöschbrunnen würde eine Einrichtung, die der öffentlichen Sicherheit dient, beseitigt (Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft)
Tiere und Pflanzen	- es würden zum Teil alte, erhaltenswürdige Bäume gefällt (im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wurden Bäume soweit möglich zum Erhalt festgesetzt)  - die vorgesehenen Neupflanzungen können nicht die angedachte Fällung von Bäumen im Plangebiet kompensieren (entsprechender Ausgleich wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt)
Klima und Luft	- durch die Bebauung würde ein bestehender Grünzug verloren gehen, dabei sei im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels an dieser Stelle eine Frischluftschneise wünschenswert (Qualität der Frischluftproduktion wurde im Bauleitplanverfahren geprüft)  - die angedachte Fällung von Bäumen könne zu einer Verschlechterung des Stadtklimas führen (Auswirkungen auf das Klima sollen mit Ersatzpflanzungen minimiert werden)

Fachbeiträge und Gutachten

Auswirkungen auf das Schutzgut:	Thema / Inhalt
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Thema: Verkehrsgutachten</p> <p>Auf dem ehemaligen Sportplatzgelände „Jahnplatz“ an der Sittermannstraße ist eine Bebauung von zirka 86 neuen Wohneinheiten geplant.</p> <p>Aufgabe dieser Verkehrsuntersuchung war es zu untersuchen wie sich der Quell- bzw. Zielverkehr auf das umliegende Straßennetz verteilt und ob der angrenzende Knotenpunkt Terniepenweg/Vluyner Südring/Sittermannstraße ausreichend für das neue Verkehrsaufkommen bemessen ist.</p> <p>Die Untersuchung hat gezeigt das, dass Straßennetz sowie der Knotenpunkt Terniepenweg/Vluyner Südring/Sittermannstraße, die Bestands- als auch die prognostizierten Verkehrsmengen mit einer „guten“ (QSV B) Verkehrsqualität abwickeln kann.</p> <p>Aus der Verkehrserhebung konnte abgeleitet werden, dass aus Osten kommende Fahrzeuge die die südliche Sittermannstraße zum Ziel haben, die Straße „Im Mühlenwinkel“ verstärkt als Umgehungsstraße nutzen.</p> <p>Für den Fall das die Straße im Mühlenwinkel von der Sittermannstraße abgebunden werden sollte, wurde zusätzlich eine Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung des umgelegten Schleichverkehrs durchgeführt. Das Ergebnis zeigt eine erhöhte Wartezeit auf dem „Terniepenweg“ in der Abendspitze. Der Verkehrsablauf kann jedoch weiterhin mit mindestens einer „befriedigenden“ (QSV C) Verkehrsqualität abgewickelt werden.</p>
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Thema: Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Verkehrslärm im Plangebiet</p> <p>Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im westlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der von der Sittermannstraße und der A40 ausgehenden Immissionen auf. Bei freier Schallausbreitung werden in diesem Bereich Beurteilungspegel größer 55 dB(A) erreicht, die den Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 überschreiten. Zum Nachtzeitraum wird aufgrund der von der A40 ausgehenden Immissionen der Orientierungswert von 45 dB(A) an allen Plangebäuden überschritten. Bei Realisierung aller Plangebäude mit der vorgesehenen Gebäudehöhe führt die abschirmende Wirkung dazu, dass Tags der Orientierungswert im westlichen Bereich des Plangebietes nur noch um maximal 1,4 dB(A) überschritten wird. Zum Nachtzeitraum ergeben</p>

	<p>sich an fast allen Plangebäuden 1 bis 3 Fassaden, an denen der Orientierungswert von 45 dB(A) unterschritten wird. An den Plangebäuden im Norden sowie im nördlichen Innenhofbereich wird der Orientierungswert von 45 dB(A) sogar an fast allen Fassaden eingehalten. Für die geplanten Gebäude ergeben sich bei freier Schallausbreitung maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels von 62 dB(A) an den West- und Ostfassaden der Mehr- und Einfamilienhäuser westlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p><b>Straßenneubau</b> Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den berücksichtigten Immissionsorten durch den vom Verkehr auf der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärm eingehalten. Somit besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.</p> <p><b>Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld</b> Die größte Erhöhung ergibt sich am Plankendicksweg (Immissionsort 75) mit Pegelerhöhungen von bis zu 3,4 dB(A) tags und 5,6 dB(A) nachts aufgrund der von der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch hier nicht überschritten. An den übrigen Immissionsorten ergeben sich geringe Erhöhungen um maximal 0,8 dB(A). An insgesamt 7 Immissionsorten werden im Mit-Fall die Grenzwerte der 16. BImSchV Tags um bis zu 7,3 dB(A) und nachts um bis zu 9,9 dB(A) überschritten. Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits im Ohne-Fall vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung.</p> <p><b>Sportlärm</b> Unter Berücksichtigung der 4 m hohen, ca. 185 m langen und zu beiden Seiten absorbierenden Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Baugrenzen westlich und südlich des Tennisplatzes nur noch im obersten Stock überschritten. Hier sind offenbare Fenster zu Aufenthaltsräumen auszuschließen. Offenbare Fenster zu Nebenräumen wie Bad, kleine Küche usw. wären jedoch möglich.</p>
<p>Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt</p>	<p>Thema: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p>Zum Zwecke der Entwicklung eines Wohngebietes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.02.2019 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 164 beschlossen. In diesem Fachbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht sowie die Kompensation für den geplanten Eingriff ermittelt. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebietsausweisungen, besonders schutzwürdige Biotope oder Böden, die als schützenswert eingestuft sind, gibt es hier nicht. Eine Ausnahme bildet die Kompensationsmaßnahme aus dem Jah-</p>

	<p>re 2004, die als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) einzustufen ist. Jede Neubaumaßnahme stellt durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung eine Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen im Hinblick auf Wasserhaushalt, Pflanzenstandort, Geländeklima etc. dar. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit wird der Versiegelungsgrad in der Höhe begrenzt. Zudem sind Teile des Plangebietes bereits durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Wege, Spielfelder und Tribünen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für geschützte Tierarten wird im Artenschutzbeitrag gesondert untersucht und beschrieben. Bei Beachtung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereiches hat das Plangebiet für das Landschaftsbild in der Außenwirkung kaum Bedeutung. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte aufgelockerte Bebauung fügt sich in das Umfeld ein, so dass negative Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten sind. Weitere Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.</p> <p>Die Festsetzungen des B-Planes sehen umfangreiche Maßnahmen der Grünordnung vor. Unter anderem gewährleisten die Anlage eines Grünzuges, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen die Einbindung in die Umgebung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen keine ausreichenden Flächen für die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Zur vollständigen Kompensation des festgestellten Biotopwertverlustes wird eine Maßnahme aus einem Ökokonto der ENNI Energie &amp; Umwelt Niederrhein GmbH zugeordnet und durch den Investor monetär abgegolten.</p>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	<p>Thema: Artenschutzprüfung – Stufe 1 – Vorprüfung</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.</p> <p>Zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rodung der betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar,</li><li>- fachkompetente Begleitung der Rodungs- und Abbrucharbeiten, vorsichtige Öffnung und Kontrolle einzelner Gebäudeteile (Dachpfannen, Verkleidungen), nochmalige Kontrolle der Gehölze auf Nester.</li></ul>
Boden und Wasser	Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Aufbereitungs-

	<p>konzept Thema: Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Aufbereitungskonzept</p> <p>Zusammenfassend ist nach der Durchführung der Untersuchungen festzustellen, dass es keine Hinweise auf das Vorliegen signifikanter Untergrundverunreinigungen bestehen. Gebunden an bergematerial- und bauschutthaltige Auffüllungsmaterialien werden die orientierend herangezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete teilweise überschritten. Vor der wohnbaulichen Umnutzung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Planum der Vor- und Hausgartenflächen sowie der öffentlichen Grünflächen für die geplante Nutzung geeignet ist.</p>
--	---

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich, mündlich oder auf elektronischem Weg per E-Mail an [Proplan@neukirchen-vluyn.de](mailto:Proplan@neukirchen-vluyn.de) zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber geltend machen können.

Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftslisten eingereicht werden, wird gebeten, einen Beauftragten zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Ratsentscheidung werden dem Beauftragten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

**Neukirchen-Vluyn, den 16.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

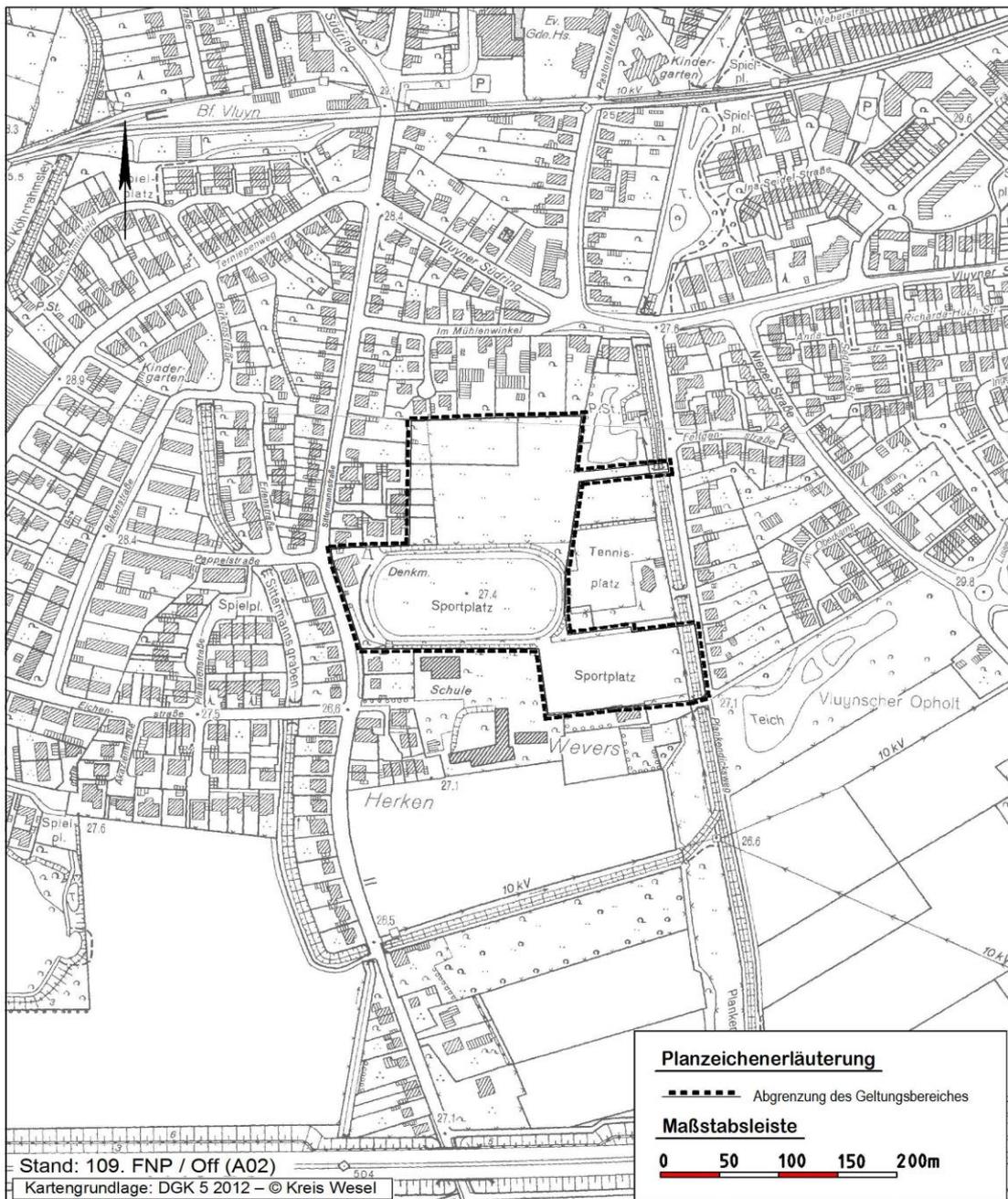
---

Räumlicher Geltungsbereich

### 109. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Entwicklungsgebiet Sittermannstraße

nördlich der Antoniusschule



\*\*\*\*\*

**Bebauungsplan Nr. 164, Entwicklungsgebiet Sittermannstraße nördlich der Antonius-schule;**

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die öffentliche Auslegung der o. g. Bauleitplanung beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Die städtische Sportplatzanlage „Jahnplatz“ ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Derzeit wird die Anlage noch durch den FC Neukirchen-Vluyn 09/21 genutzt. Die erforderliche Renovierung soll jedoch nicht mehr durchgeführt werden. Stattdessen ist die Verlagerung der Außensportanlage in eine zentral gelegene Sportplatzanlage an der Tersteegenstraße geplant. Aufgrund der Nähe des Standortes zu Schulen und Kindergärten sowie zum Ortszentrum Vluyn bietet der Bereich sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die Nähe Neukirchen-Vluyns zum Ruhrgebiet bzw. zu den Oberzentren Krefeld, Duisburg und insbesondere Düsseldorf mit ihren angespannten Wohnungsmärkten machte sich in den letzten Jahren deutlich auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Bereits im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebietes „Niederberg“ auf dem ehemaligen Zechengelände hat sich gezeigt, dass Grundstücke für Einfamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn stark nachgefragt werden. Mit der Entwicklung des Standortes Sittermannstraße soll dieser starken Nachfrage weiter entgegengekommen werden. Überdies soll auch ein gewisser Anteil an bezahlbarem Wohnraum entstehen.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung werden durch den Bebauungsplan Veränderungen des Versiegelungsgrades vorbereitet. Es werden vor allem schutzwürdige Bodenbereiche überplant. Die zu erwartenden teilweisen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft werden als vertretbar und nicht erheblich eingestuft. Der Einsatz von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Auswirkungen zudem reduzieren. Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen nicht vorbereitet. Allgemein sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter nicht als nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten. Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Entwurf der Bauleitplanung, der Entwurf der Begründung und die u. g. Unterlagen liegen in der Zeit

**vom 30.06.2020 bis 14.08.2020**

im Rathaus der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, aus.

Wichtiger Hinweis während der Corona-Pandemie:

Zur Einsicht der Unterlagen vereinbaren Sie bitte einen Termin entweder

- online über [www.neukirchen-vluyn.de](http://www.neukirchen-vluyn.de), (Planungsamt)
  - telefonisch unter 02845-391-0
  - oder per Mail [info@neukirchen-vluyn.de](mailto:info@neukirchen-vluyn.de)
-

Die vollständigen Unterlagen können auch auf den folgenden Internetseiten eingesehen und heruntergeladen werden:

<https://www.neukirchen-vluyn.de/de/amt61/aktuelle-beteiligungen/&nid1=16423> → [Bauportal](#)

<https://bauportal.krzn.de/BauPortal100/>

Die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren können

- per Mail an [Proplan@neukirchen-vluyn.de](mailto:Proplan@neukirchen-vluyn.de)
- oder auf dem Postweg, Stadt Neukirchen-Vluyn, Planungsamt, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn eingereicht werden.

### Umweltbericht

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>- im Rahmen der zu erwartenden Bautätigkeiten sind potentielle Beeinträchtigungen von Lärm- und Schadstoffemissionen im Umfeld des Plangebietes anzunehmen;</li><li>- es ist damit zu rechnen, dass Verkehrs- sowie Freizeit- bzw. Sportlärm aus der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung einwirken; mit geeigneten Maßnahmen können die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen minimiert werden</li></ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"><li>- während der Bauphase ist mit akustischen und visuellen Störreizen (insbesondere Lärm, Erschütterungen, Verschmutzungen, Staubentwicklungen sowie zu Licht- und Schadstoffemissionen), die auf umliegende Biotope abstrahlen, zu rechnen;</li><li>- durch den Abriss von Bestandsgebäuden im Plangebiet ist Verlust von potentiellen Lebensräumen für gebäudebewohnende Arten möglich;</li><li>- stärkere Versiegelung führt zu einem Verlust von Biotopstrukturen wie z. B. Wiesen, Säumen und Gehölzen;</li><li>- ausgehende Störreize für empfindliche Arten, insbesondere für Arten mit einem weiten Hörspektrum sowie dämmerungs- und nachtaktive Arten, durch Wohnnutzung;</li><li>- durch das Anlegen von Gartenbereichen und durch Grünfestsetzungen in Teilen Schaffung neuer Biotopstrukturen;</li><li>- durch Aufweitung eines Abschnittes des Plankendickskendels und die naturnahe Gestaltung wird zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und Biotopqualität führen</li></ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftaufstauungen und Wärmespeicherungen, die mit geeigneten Maßnahmen minimiert werden kann;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- lokale Winde und Kaltluftströme werden durch geplante Bebauung behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden;</li><li>- durch die Planung werden klimaaktive Vegetationsbestände überplant</li></ul>
Boden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden, vor allem im Bereich der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Fläche im nördlichen Plangebiet, verliert durch Versiegelung durch geplante Bebauung seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt;</li><li>- natürlicher Wasserkreislauf wird am Ort der Versiegelung durch geplante Bebauung unterbrochen;</li><li>- natürliche Bodenstrukturen sind aufgrund anthropogener Überformung im Plangebiet bereits nicht mehr gegeben;</li><li>- es ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, welche die Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser beeinträchtigen;</li><li>- mit Erhöhung des Versiegelungsgrades durch geplante Bebauung gehen die Funktionen der Speicherung, Versickerung, Wasserverdunstung und der Grundwasserneubildung verloren;</li><li>- durch die festgesetzten teildurchlässigen Materialien im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten der privaten Grundstücke kann der Versickerungsminderung in Teilen entgegengewirkt werden;</li><li>- das weitere Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal einem natürlichen Gewässer (Plankendickskendel) zugeführt;</li><li>- es besteht eine erhöhte Gefährdung durch Hochwasserereignisse</li></ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>- erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft werden nicht erwartet</li></ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>- erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet</li></ul>

**Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Mensch	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW: Hinweis auf das Problem der Lärm-Reflexion für Hochbauten</p> <p>Antoniussschule: Zur Sicherung des Schulwegs Schülerlotsen einsetzen</p> <p>Kreis Wesel (Immissionsschutz): Grundrisse der zu geplanten Wohngebäude müssen so gestaltet werden, dass an den der Sportanlage zugewandten Fassadenseiten keine Immissionsorte</p>
--------	---

	<p>nach DIN 4109 liegen oder dass an diesen keine öffenbare Fenster und dafür eine entsprechende Zwangsbelüftung verbaut werden; geplante Lärmschutzwand muss in beide Richtungen absorbierend mit einem Wert gem. ZTV-Lsw 06 von DLa 4 - 7 dB ausgeführt werden.</p> <p>Kreis Wesel (Gesundheitsvorsorge): durch Beleuchtung des Tennisplatzes kann es im östlichen Planbereich zu Belästigungen kommen</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Kreis Wesel (Naturschutz und Landschaftspflege): im weiteren Verlauf sind die Eingriffsbilanzierung vorzulegen und die Kompensation darzulegen</p>
Boden und Wasser	<p>Bezirksregierung Arnsberg: Baugebiet liegt auf ehem. Steinkohlenabbaufläche und auf dem Gebiet zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.</p> <p>Kreis Wesel (Wasserwirtschaft): für bestimmte Nutzungen des Gewässers ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich</p> <p>Kreis Wesel (Altlasten/Bodenschutz): für abschließende Stellungnahme werden Pläne und Einzelergebnisse zu den 15 Rammbohrungen zur Untersuchung der Bodenverunreinigung benötigt; für einzelne Schwermetalle liegen in Bezug auf eine Wohnnutzung Prüfwertüberschreitungen vor; Eingriff in Boden muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden</p>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>- durch die angedachte Wohnbebauung könne es zu einer Lärmbelastung für die unmittelbaren Anlieger kommen (Anregung wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt)</li><li>- mit einem Feuerlöschbrunnen würde eine Einrichtung, die der öffentlichen Sicherheit dient, beseitigt (Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde im Bauleitplanverfahren geprüft)</li><li>- schalltechnisch Untersuchung sei unvollständig und müsse um Einbeziehung der Geräusche, die vom Clubparkplatz ausgehen, sowie die Nutzungszeiten der Trainingsplätze und des Clubhauses ergänzt werden (die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend des Hinweises ergänzt)</li><li>- Lärmschutzwand könne auf Nutzer des Tennisplatzes einkesselnd wirken (Anregung wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt)</li><li>- von geplanter Beleuchtungsanlage des Tennisclubs könnten Lichtimmissionen ausgehen (Anregung wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt)</li><li>- die Einmündung der Planstraße in die Sittermannstraße sei insbesondere für Kinder gefährlich, weshalb eventuell künftig Schüler-</li></ul>

	<p>lotsen eingesetzt werden sollten (Sicherung des Schulweges wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt, Einrichtung von Schülerlotsendiensten ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens)</p> <p>- anstelle der Lärmschutzwand solle ein Lärmschutzwall errichtet werden (von Planung eines Walls wurde aufgrund des Platzbedarfes Abstand genommen)</p>
Tiere und Pflanzen	<p>- es würden zum Teil alte, erhaltenswürdige Bäume gefällt (im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wurden Bäume soweit möglich zum Erhalt festgesetzt)</p> <p>- die vorgesehenen Neupflanzungen können nicht die angedachte Fällung von Bäumen im Plangebiet kompensieren (entsprechender Ausgleich wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt)</p> <p>- Begrünung der Lärmschutzwand könne zu Überwuchs auf Nachbargrundstück führen (Anregung wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt)</p>
Klima und Luft	<p>- durch die Bebauung würde ein bestehender Grünzug verloren gehen, dabei sei im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels an dieser Stelle eine Frischluftschneise wünschenswert (Qualität der Frischluftproduktion wurde im Bauleitplanverfahren geprüft)</p> <p>- die angedachte Fällung von Bäumen könne zu einer Verschlechterung des Stadtklimas führen (Auswirkungen auf das Klima sollen mit Ersatzpflanzungen minimiert werden)</p>
Boden und Wasser	<p>- auf der Fläche des Tennisplatzes käme es regelmäßig zu Überschwemmungen (Hochwasserrisiko wurde für das Plangebiet geprüft, jedoch nicht für die Fläche des Tennisplatzes, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt)</p>
Landschaft	<p>- die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser an der Sittermannstraße würden sich nicht in die Umgebung einfügen (Anpassung der Geschossigkeit wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt)</p>

**Fachbeiträge und Gutachten**

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Thema: Verkehrsgutachten</p> <p>Auf dem ehemaligen Sportplatzgelände „Jahnplatz“ an der Sittermannstraße ist eine Bebauung von zirka 86 neuen Wohneinheiten geplant.</p> <p>Aufgabe dieser Verkehrsuntersuchung war es zu untersuchen wie sich der Quell- bzw. Zielverkehr auf das umliegende Straßennetz verteilt und ob der angrenzende Knotenpunkt Terniepenweg/Vluyn</p>

	<p>Südring/Sittermannstraße ausreichend für das neue Verkehrsaufkommen bemessen ist.</p> <p>Die Untersuchung hat gezeigt das, dass Straßennetz sowie der Knotenpunkt Terniepenweg/Vluyners Südring/Sittermannstraße, die Bestands- als auch die prognostizierten Verkehrsmengen mit einer „guten“ (QSV B) Verkehrsqualität abwickeln kann.</p> <p>Aus der Verkehrserhebung konnte abgeleitet werden, dass aus Osten kommende Fahrzeuge die die südliche Sittermannstraße zum Ziel haben, die Straße „Im Mühlenwinkel“ verstärkt als Umgehungsstraße nutzen.</p> <p>Für den Fall das die Straße im Mühlenwinkel von der Sittermannstraße abgebunden werden sollte, wurde zusätzlich eine Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung des umgelegten Schleichverkehrs durchgeführt. Das Ergebnis zeigt eine erhöhte Wartezeit auf dem „Terniepenweg“ in der Abendspitze. Der Verkehrsablauf kann jedoch weiterhin mit mindestens einer „befriedigenden“ (QSV C) Verkehrsqualität abgewickelt werden.</p>
<p>Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung</p>	<p>Thema: Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Verkehrslärm im Plangebiet</p> <p>Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im westlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der von der Sittermannstraße und der A40 ausgehenden Immissionen auf. Bei freier Schallausbreitung werden in diesem Bereich Beurteilungspegel größer 55 dB(A) erreicht, die den Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 überschreiten. Zum Nachtzeitraum wird aufgrund der von der A40 ausgehenden Immissionen der Orientierungswert von 45 dB(A) an allen Plangebäuden überschritten. Bei Realisierung aller Plangebäude mit der vorgesehenen Gebäudehöhe führt die abschirmende Wirkung dazu, dass Tags der Orientierungswert im westlichen Bereich des Plangebietes nur noch um maximal 1,4 dB(A) überschritten wird. Zum Nachtzeitraum ergeben sich an fast allen Plangebäuden 1 bis 3 Fassaden, an denen der Orientierungswert von 45 dB(A) unterschritten wird. An den Plangebäuden im Norden sowie im nördlichen Innenhofbereich wird der Orientierungswert von 45 dB(A) sogar an fast allen Fassaden eingehalten. Für die geplanten Gebäude ergeben sich bei freier Schallausbreitung maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels von 62 dB(A) an den West- und Ostfassaden der Mehr- und Einfamilienhäuser westlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Straßenneubau</p> <p>Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den berücksichtigten Immissionsorten durch den vom Verkehr auf der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärm eingehalten. Somit besteht kein An-</p>

	<p>spruch auf Lärmschutz.</p> <p>Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld Die größte Erhöhung ergibt sich am Plankendicksweg (Immissionsort 75) mit Pegelerhöhungen von bis zu 3,4 dB(A) tags und 5,6 dB(A) nachts aufgrund der von der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch hier nicht überschritten. An den übrigen Immissionsorten ergeben sich geringe Erhöhungen um maximal 0,8 dB(A). An insgesamt 7 Immissionsorten werden im Mit-Fall die Grenzwerte der 16. BImSchV Tags um bis zu 7,3 dB(A) und nachts um bis zu 9,9 dB(A) überschritten. Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits im Ohne-Fall vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung.</p> <p>Sportlärm Unter Berücksichtigung der 4 m hohen, ca. 185 m langen und zu beiden Seiten absorbierenden Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Baugrenzen westlich und südlich des Tennisplatzes nur noch im obersten Stock überschritten. Hier sind öffentbare Fenster zu Aufenthaltsräumen auszuschließen. Öffentbare Fenster zu Nebenräumen wie Bad, kleine Küche usw. wären jedoch möglich.</p>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	<p>Thema: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p>Zum Zwecke der Entwicklung eines Wohngebietes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 beschlossen. In diesem Fachbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht sowie die Kompensation für den geplanten Eingriff ermittelt. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebietsausweisungen, besonders schutzwürdige Biotope oder Böden, die als schützenswert eingestuft sind, gibt es hier nicht. Eine Ausnahme bildet die Kompensationsmaßnahme aus dem Jahre 2004, die als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) einzustufen ist. Jede Neubaumaßnahme stellt durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung eine Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen im Hinblick auf Wasserhaushalt, Pflanzenstandort, Geländeklima etc. dar. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit wird der Versiegelungsgrad in der Höhe begrenzt. Zudem sind Teile des Plangebietes bereits durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Wege, Spielfelder und Tribünen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für geschützte Tierarten wird im Artenschutzbeitrag gesondert untersucht und beschrieben. Bei Beachtung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen</p>

	<p>zur Vermeidung und Minderung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereiches hat das Plangebiet für das Landschaftsbild in der Außenwirkung kaum Bedeutung. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte aufgelockerte Bebauung fügt sich in das Umfeld ein, so dass negative Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten sind. Weitere Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.</p> <p>Die Festsetzungen des B-Planes sehen umfangreiche Maßnahmen der Grünordnung vor. Unter anderem gewährleisten die Anlage eines Grünzuges, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen die Einbindung in die Umgebung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen keine ausreichenden Flächen für die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Zur vollständigen Kompensation des festgestellten Biotopwertverlustes wird eine Maßnahme aus einem Ökokonto der ENNI Energie &amp; Umwelt Niederrhein GmbH zugeordnet und durch den Investor monetär abgegolten.</p>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	<p>Thema: Artenschutzprüfung – Stufe 1 – Vorprüfung</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.</p> <p>Zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rodung der betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar,</li><li>- fachkompetente Begleitung der Rodungs- und Abbrucharbeiten, vorsichtige Öffnung und Kontrolle einzelner Gebäudeteile (Dachpfannen, Verkleidungen), nochmalige Kontrolle der Gehölze auf Nester.</li></ul>
Boden und Wasser	<p>Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Aufbereitungskonzept</p> <p>Thema: Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung und Aufbereitungskonzept</p> <p>Zusammenfassend ist nach der Durchführung der Untersuchungen festzustellen, dass es keine Hinweise auf das Vorliegen signifikanter Untergrundverunreinigungen bestehen. Gebunden an bergematerial- und bauschutthaltige Auffüllungsmaterialien werden die orientierend herangezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete teilweise überschritten. Vor der wohnbaulichen Umnutzung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Planum der Vor- und Hausgartenflächen sowie der öffentlichen Grünflächen für die geplante Nutzung geeignet ist.</p>

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich, mündlich oder auf elektronischem Weg per E-Mail an [Proplan@neukirchen-vluyn.de](mailto:Proplan@neukirchen-vluyn.de) zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftslisten eingereicht werden, wird gebeten, einen Beauftragten zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Ratsentscheidung werden dem Beauftragten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

**Neukirchen-Vluyn, den 16.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

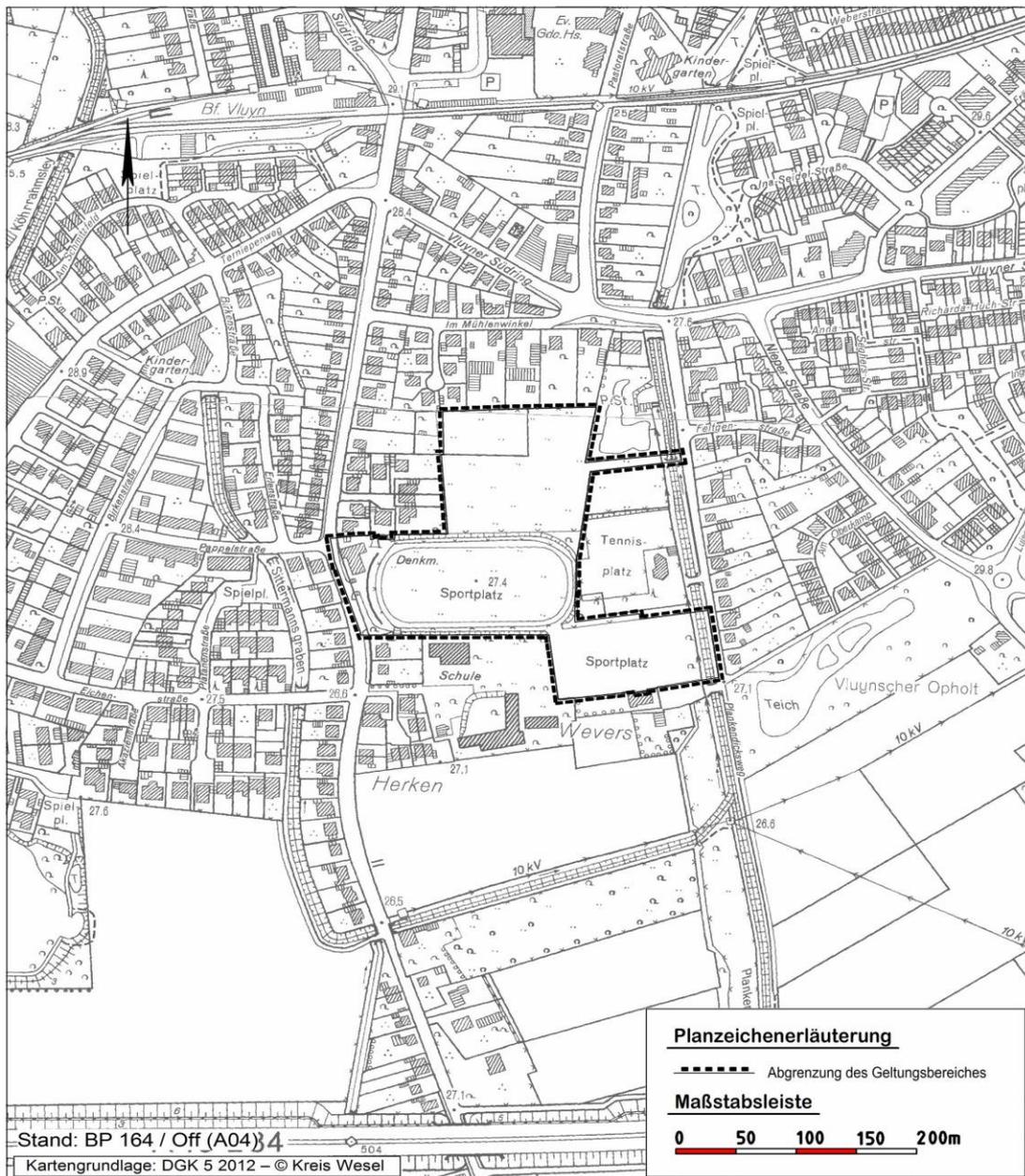
---

Räumlicher Geltungsbereich

## Bebauungsplan Nr. 164

Entwicklungsgebiet Sittermannstraße nördlich der  
Antoniuschule

Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

## **108. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Im Neukircher Feld;**

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die öffentliche Auslegung der o. g. Bauleitplanung beschlossen.

#### Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Die Entwicklung und Vermarktung der vier Wohnquartiere auf dem Niederberg-Gelände ist bisher äußerst positiv verlaufen. Daher möchten die RAG Montan Immobilien und die Stadt Neukirchen-Vluyn diese positive Entwicklung fortsetzen und insbesondere der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht werden. Aus diesem Grund soll nun ein weiteres Wohnquartier mit einem großzügigen Grünzug zwischen dem Niederberg-Gelände und dem westlichen Ortsrand von Neukirchen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen-Vluyn wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches mit dem Ziel geändert, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Grundstücke des Plangebietes in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Das Plangebiet liegt nördlich der Niederrheinallee und östlich des kleinen Hugengrabens sowie südlich und westlich der Jahn- bzw. der Vietenstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Neukirchen, Flur 6, Flurstücke 1348, 1351, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 3734 sowie Gemarkung Neukirchen, Flur 12, Flurstücke 113 und 280. Seine Größe beträgt 52.524 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich werden durch die Darstellungen der 108. FNP-Änderung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Entwurf der Bauleitplanung, der Entwurf der Begründung und die u. g. Unterlagen liegen in der Zeit

**vom 30.06.2020 bis 30.07.2020**

im Rathaus der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, aus.

Wichtiger Hinweis während der Corona-Pandemie:

Zur Einsicht der Unterlagen vereinbaren Sie bitte einen Termin entweder

- online über [www.neukirchen-vluyn.de](http://www.neukirchen-vluyn.de), (Planungsamt)
- telefonisch unter 02845-391-0
- oder per Mail [info@neukirchen-vluyn.de](mailto:info@neukirchen-vluyn.de)

Die vollständigen Unterlagen können auch auf den folgenden Internetseiten eingesehen und heruntergeladen werden:

<https://www.neukirchen-vluyn.de/de/amt61/aktuelle-beteiligungen/&nid1=16423> →Bauportal

---

<https://bauportal.krzn.de/BauPortal100/>

Die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren können

- per Mail an [Proplan@neukirchen-vluyn.de](mailto:Proplan@neukirchen-vluyn.de)
- oder auf dem Postweg, Stadt Neukirchen-Vluyn, Planungsamt, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn

eingereicht werden.

### **Umweltbericht**

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
Mensch	- teilweise auch positive Auswirkungen durch wohngebietsnahen Grünzug
Tiere und Pflanzen	- temporäre Betroffenheit der planungsrelevanten Art Kreuzkröte durch Schaffung von flachen Kleinstgewässern (in Fahrspuren), Sand- und Erdhaufen etc. für wandernde Jungtiere während des Baugeschehens  - teilweise auch positive Auswirkungen durch Grünzug
Klima und Luft	- Ausdehnung mikroklimatisch wirksamer Ausgleichsräume wird im Siedlungsgefüge planerisch vorbereitet  - im Zuge der Darstellungsänderung ist von einer geringeren Erhöhung von verkehrsbedingten Emissionen im Änderungsbereich und seinem Umfeld auszugehen
Boden und Wasser	- in Bezug auf die Fläche ergeben sich geringere Eingriffe in den Boden; Überbauungen und Versiegelungen bedingen jedoch dennoch irreversible Verluste der Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Ertragsfunktionen  - auch in den künftigen Gärten und selbst im Grünzug wird es zu (erheblichen) Bodenarbeiten kommen  - die Befestigung und Versiegelung von Flächen verhindern die Versickerung von Regenwasser, verringern die natürliche Verdunstung und beeinträchtigen somit den natürlichen Wasserhaushalt in diesem Bereich.  Betroffenheit des (ehemaligen) Verlaufs des Klein Hugengrabens als Gewässer wird erstmalig planerisch berücksichtigt
Landschaft	- zur Zeit noch ackerbaulich genutzte Flächen werden zum Teil überbaut  - teilweise auch positive Auswirkungen durch wohngebietsnahen Grünzug
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Mensch	Kreis Wesel: Zum Immissionsschutz werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.
Tiere und Pflanzen	Kreis Wesel: Zur Sicherstellung, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen eingehalten werden, muss eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt werden.  Kreis Wesel: folgende Arten/Artengruppen könnten verfahrenskritisch und damit prüfungsrelevant sein: Vorkommen der Kreuzkröte auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Zeche Niederberg.
Klima und Luft	Kreis Wesel: durch Wegfall der natürlichen Böden kommt es zu einer Verschärfung von Hochwasser sowie zu einem veränderten Kleinklima
Boden und Wasser	Bezirksregierung Arnsberg: Baugebiet liegt auf ehem. Steinkohlenabbaufläche und auf dem Gebiet zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.  Kreis Wesel: Für klimaangepasstes Bauen sollen für die Versickerung des Niederschlagswassers ausreichende Flächen für die erforderlichen Versickerungsmaßnahmen eingeplant werden.  Kreis Wesel: Zum Schutz des Gewässers "Klein Hugengraben" ist ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 31 Landeswassergesetz einzuhalten und im B-Plan festzusetzen.  Kreis Wesel: es liegen natürliche Böden mit all ihren Funktionen vor, die durch die geplante Bebauung zum größten Teil wegfallen, sodass es etwa zu einer Reduktion der Wasserversickerung kommt  Kreis Wesel: aufgrund des Verlustes von unversiegelten Flächen sollten Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden
Landschaft	Kreis Wesel: Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu behandeln.

**Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.**

**Folgende Gutachten liegen mit aus:**

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut:</b>	<b>Thema / Inhalt</b>
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<u>Verkehrsuntersuchung</u> Thema: Innerhalb der vorgelegten Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht. Die Niederrheinallee weist eine bestehende Verkehrsmenge von rund

	<p>11.500 Kfz/24h im Analysejahr 2018 auf. Durch die weitere Nutzungsentwicklung im Bereich Niederberg / Dicksche Heide und den anstehenden Straßenbau einer Nord-Südachse durch das benachbarte Entwicklungsgebiet Niederberg ist mit einer Erhöhung Verkehrsstärke auf der Niederrheinallee auf rund 13.500 Kfz/24h zu rechnen.</p> <p>Dennoch kann das zukünftige Kfz-Verkehrsaufkommen von einer vorfahrtsgeregelten Einmündung der Erschließungsstraße des Bauungsplangebietes in die Niederrheinallee mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden. Eine Signalsteuerung des zusätzlichen Knotenpunktes an der L 140 ist nicht erforderlich. Empfohlen wird der Ausbau einer Linksabbiegespur in der Niederrheinallee mit einer Länge von etwa 20 m, damit der Verkehrsfluss auf der Niederrheinallee weitgehend unbeeinflusst bleibt. Für den Verkehrsfluss auf der L 140 wird eine sehr gute Verkehrsqualität nachgewiesen.</p> <p>Zu optimieren ist die Einbindung des Neubaugebietes in das Geh- und Radwegenetz. Dazu zählen eine Fußwegeanbindung an die Vietenstraße und der Gehwegausbau an der südlichen Jahnstraße. Im Zuge der Umbauarbeiten an der Niederrheinallee wird auch der Ausbau eines Geh- und Radweges auf der Südseite der Landesstraße empfohlen.</p>
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p><u>Lärmschutzschutzgutachten</u> Thema: Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet überwiegend nicht überschritten. Überschreitungen sind im südlichen Plangebiet an der Niederrheinallee zu erwarten.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden scheidern aufgrund der Lage als denkbare Maßnahmen aus, da die erforderlichen Flächen hierfür nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Für die geplanten Gebäude in erster Reihe unmittelbar an der Niederrheinallee kommen Maßnahmen einer sog. „architektonischen Selbsthilfe“ (Stellung und Gestaltung von Räumen, Ausbildung von Laubengängen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenstern) und Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z. B. durch Fenster, Schalldämmlüfter) infrage. Bei der aufgrund des Abstandes besonders vom Lärm betroffenen Südseite sollten Räume, bei denen von einem erhöhten Schutzbedürfnis zur Nachtzeit auszugehen ist (wie z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Ruheräume), an der lärmabgewandten nördlichen Gebäudeseite eingerichtet werden. Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, sollten für Gebäude unmittelbar an der Niederrheinallee ebenfalls zur Nordseite ausgerichtet werden.</p>

<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p><u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</u> Thema: Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitateignung aufweist</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- (zukünftiger) Lebensraum der planungsrelevanten Amphibienart Kreuzkröte</li><li>- Lebensraum nicht planungsrelevanter bodenbrütender Vogelarten der Feldflur</li></ul> <p>Zum Individuen- und Populationsschutz der Kreuzkröte soll im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Besiedlung der geplanten Baustelle durch Einzeltiere verhindert werden. Aufgefundene Tiere müssen unverzüglich umgesiedelt werden. Die Baustelle ist dabei so lange bauökologisch zu betreuen, wie geeignete Habitatstrukturen (z. B. mit Wasser gefüllte Fahrspuren, Sand- und Erdhaufen etc.) im Geltungsbereich vorhanden sind. Zum Individuenschutz der in NRW nicht planungsrelevanten Bodenbrüter sollen Arbeiten, bei denen in Gehölze und Vegetationsbestände (Bodenhabitate) eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brutzeitraumes, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres, erfolgen.</p> <p>Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche muss bis Baubeginn aufrechterhalten werden. Ein Brachfallen der Ackerfläche, v.a. zu Beginn der Brutsaison (März, April, Mai), könnte dazu führen, dass sich derzeit nicht vorkommende artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten ansiedeln könnten.</p> <p>Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.</p> <p>Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.</p>
---	--

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich, mündlich oder auf elektronischem Weg per E-Mail zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber geltend machen können.

Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftslisten eingereicht werden, wird gebeten, einen Beauftragten zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll. Abschriften der Ratsentscheidung werden dem Beauftragten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

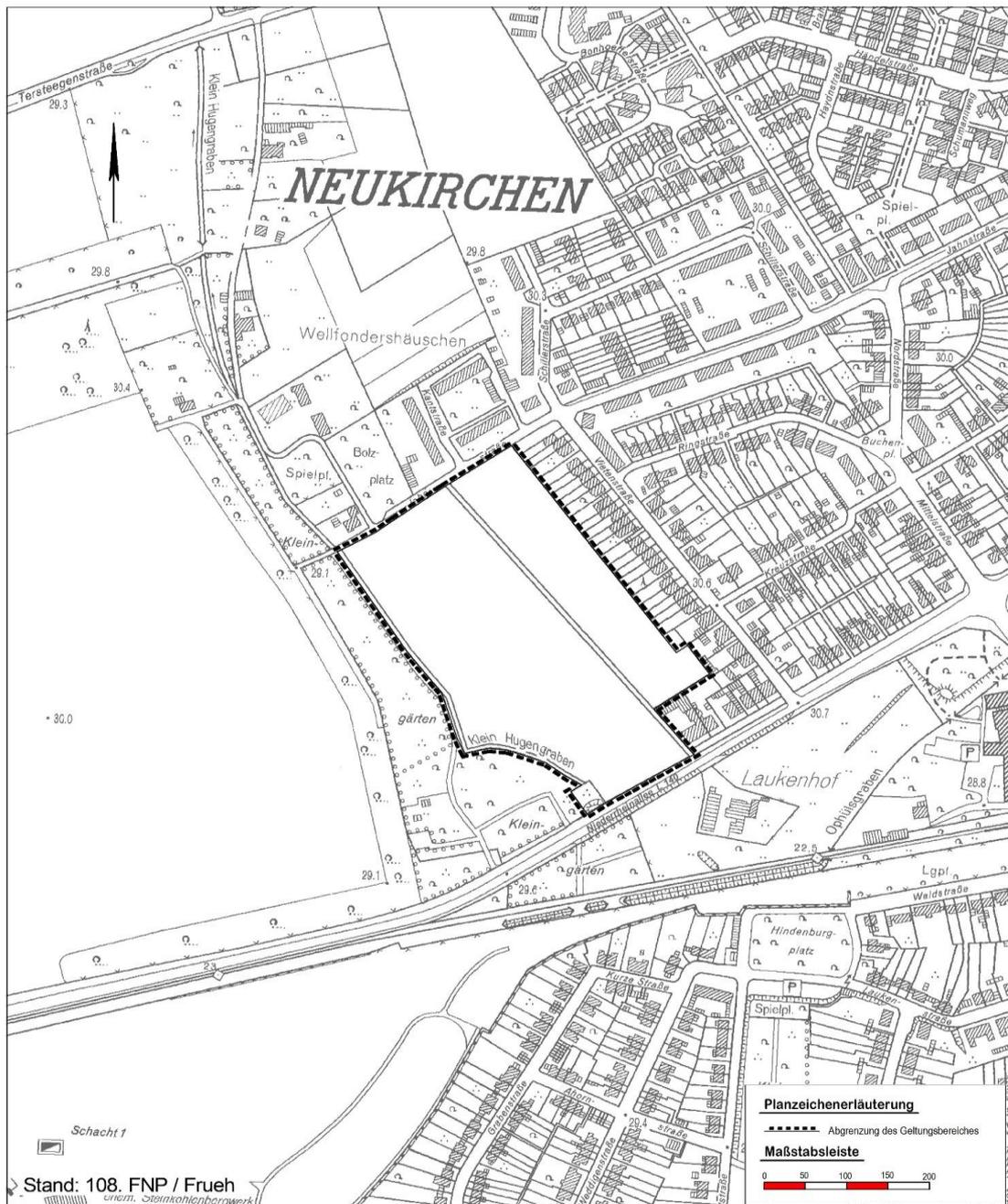
**Neukirchen-Vluyn, den 10.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

Räumlicher Geltungsbereich  
**108. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Bereich Im Neukircher Feld  
Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

**Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren;**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140, 1. vereinf. Änderung, Sondergebiet Nahversorgung östl. der Andreas-Bräm-Straße**

Der Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn hat am 17.06.2020 gem. § 10 (1) BauGB den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen-Vluyn entwickelt und bedurfte daher nicht der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf gem. § 10 (2) BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung liegt im Rathaus, Zimmer 216, Hans-Böckler-Str. 26 in Neukirchen-Vluyn während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

**Hinweise**

1. Unbeachtlich werden gem. § 215 BauGB

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung oder der Satzung gegenüber dem Bürgermeister der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

2. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in o. g. Fällen bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**Bekanntmachungsanordnung**

Die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 17.06.2020 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

---

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

#### **Bestätigung gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO**

Es wird hiermit bestätigt, dass

1. der Wortlaut der beigefügten **Satzung** mit dem Beschluss des Rates der Stadt Neukirchen-Vluyn vom **17.06.2020** übereinstimmt, und
2. nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NW verfahren worden ist.

**Neukirchen-Vluyn, den 18.06.2020**

**Harald Lenßen**  
**Bürgermeister**

Anlage siehe Folgeseite

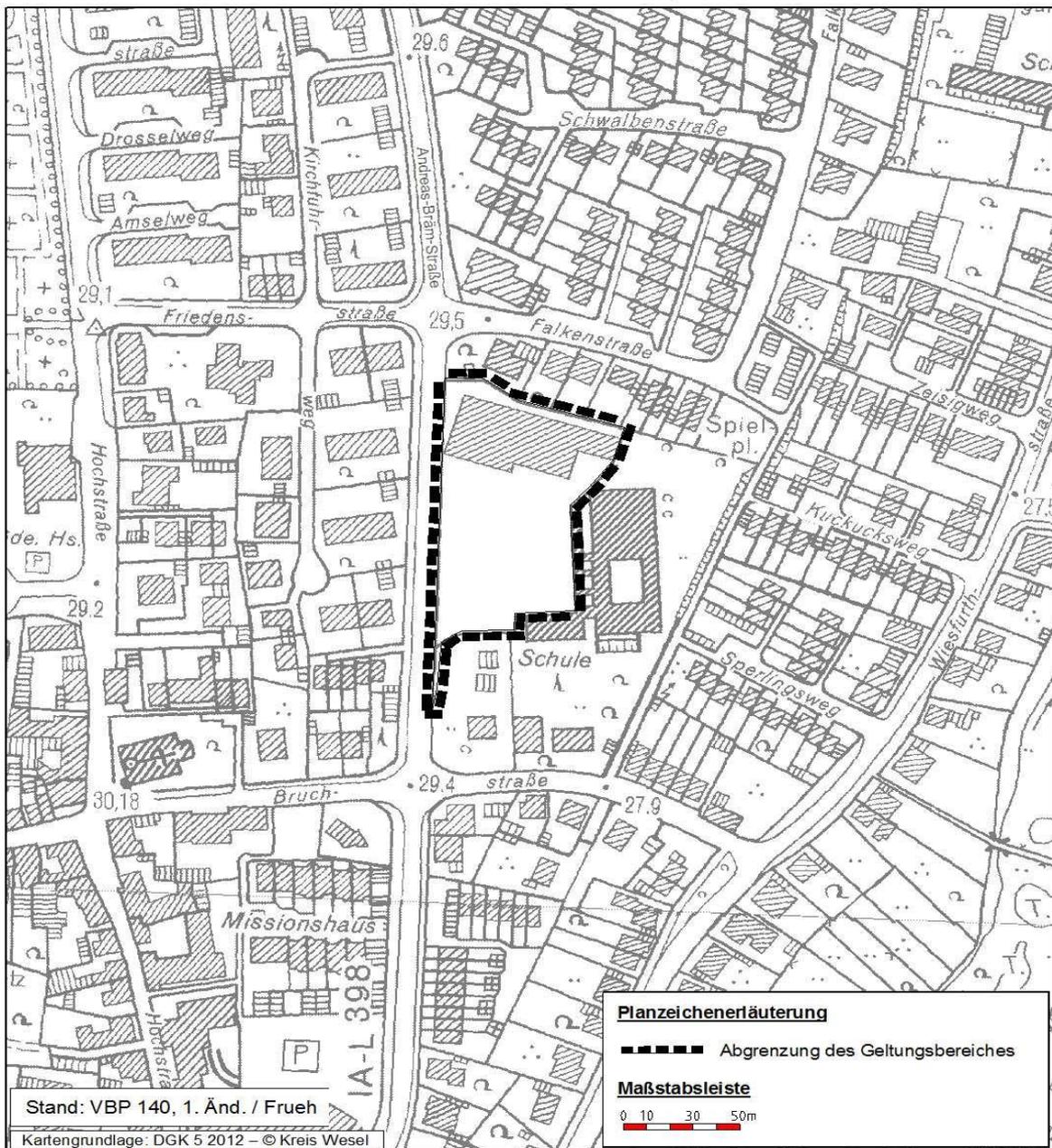
---

Räumlicher Geltungsbereich

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140, 1. Änderung

Sondergebiet Nahversorgung  
östlich der Andreas-Bräm-Straße

Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

**Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet Infrastruktur Niederberg östl. des Landschaftsbandes II (Vereinf. Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB));**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung des o. g. Bauleitplanverfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss musste erneut gefasst werden, da sich der Geltungsbereich und die Verfahrensart geändert hat.

Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Ziel ist die Errichtung einer zentralen Fußballanlage nebst Funktionsgebäude. Die Bauleitplanung soll kurzfristig fortgeführt werden.

Im Rahmen des Verfahrens werden die wesentlichen Auswirkungen geprüft und beschrieben.

Das Verfahren wird als vereinfachte Änderung und Ergänzung nach §13 BauGB durchgeführt.

Es wird insoweit keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanverfahrens ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

**Neukirchen-Vluyn, den 17.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

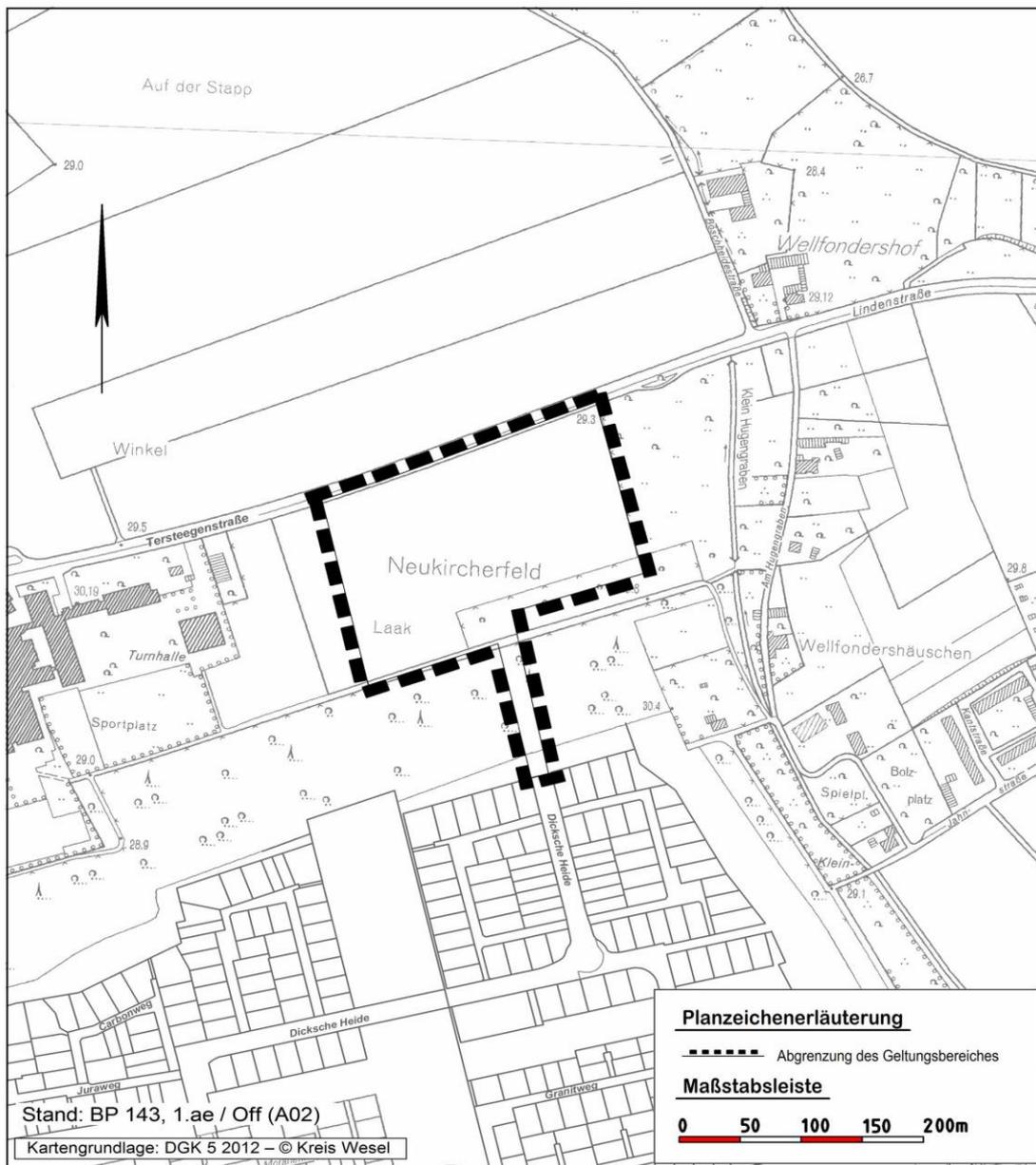
---

Räumlicher Geltungsbereich

# Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung und Ergänzung

## Gebiet Infrastruktur Niederberg östlich des Landschaftsbandes II

Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

**Bebauungsplan Nr. 165, Gebiet am Neukirchener Ring;**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung des o. g. Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung und wesentliche Auswirkung:

Die Entwicklung des Neubaugebietes Niederberg zeigt, dass derzeit in Neukirchen-Vluyn eine hohe Nachfrage nach qualitativem und familienfreundlichem Wohnraum in Eigenheimen besteht. Darüber hinaus wird verstärkt aber auch bezahlbarer und familiengerechter Wohnraum im Geschossbau nachgefragt. Ferner gibt es einen Bedarf an preisgünstigen, seniorengerechten Wohnangeboten. Weitere Wohnungsmarktsegmente sind z. B. Singlewohnungen, die u. a. von Studenten genutzt werden können. Neue Entwicklungsperspektiven könnten sich auch durch die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung ergeben. Um diese Nachfrage auch zukünftig bedienen zu können, ist eine Aktivierung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich. Hiermit soll zudem sowohl der Abwanderung in Nachbarkommunen entgegenwirkt als auch Zuzüge aus dem Umland ermöglicht werden.

Neue Wohnquartiere sollen dabei insbesondere auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen entstehen. Dabei ist primär die Vermarktung der Flächen am Neukirchener Ring eingeplant. Angedacht ist, eine rund 3,57 ha große Wohnbaufläche auszuweisen. Das Baugebiet soll dabei eine Zufahrt vom Neukirchener Ring halten; eine zweite Zufahrt wird auf Höhe des Einmündungsbereiches der Stichstraße an der Lindenstraße westlich des Feuerwehrgebäudes vorgesehen. Hier würde ein neuer Kreuzungspunkt entstehen. Neukirchener Ring und Lindenstraße werden ansonsten anbaufrei gehalten; im Bereich Lindenstraße begründet sich die Anbaufreiheit dabei zusätzlich durch die vorhandene Feuerwehrezufahrt.

Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanverfahrens ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

**Neukirchen-Vluyn, den 15.06.2020**

**Der Bürgermeister  
In Vertretung**

**Ulrich Geilmann  
Technischer Beigeordneter**

Anlage siehe Folgeseite

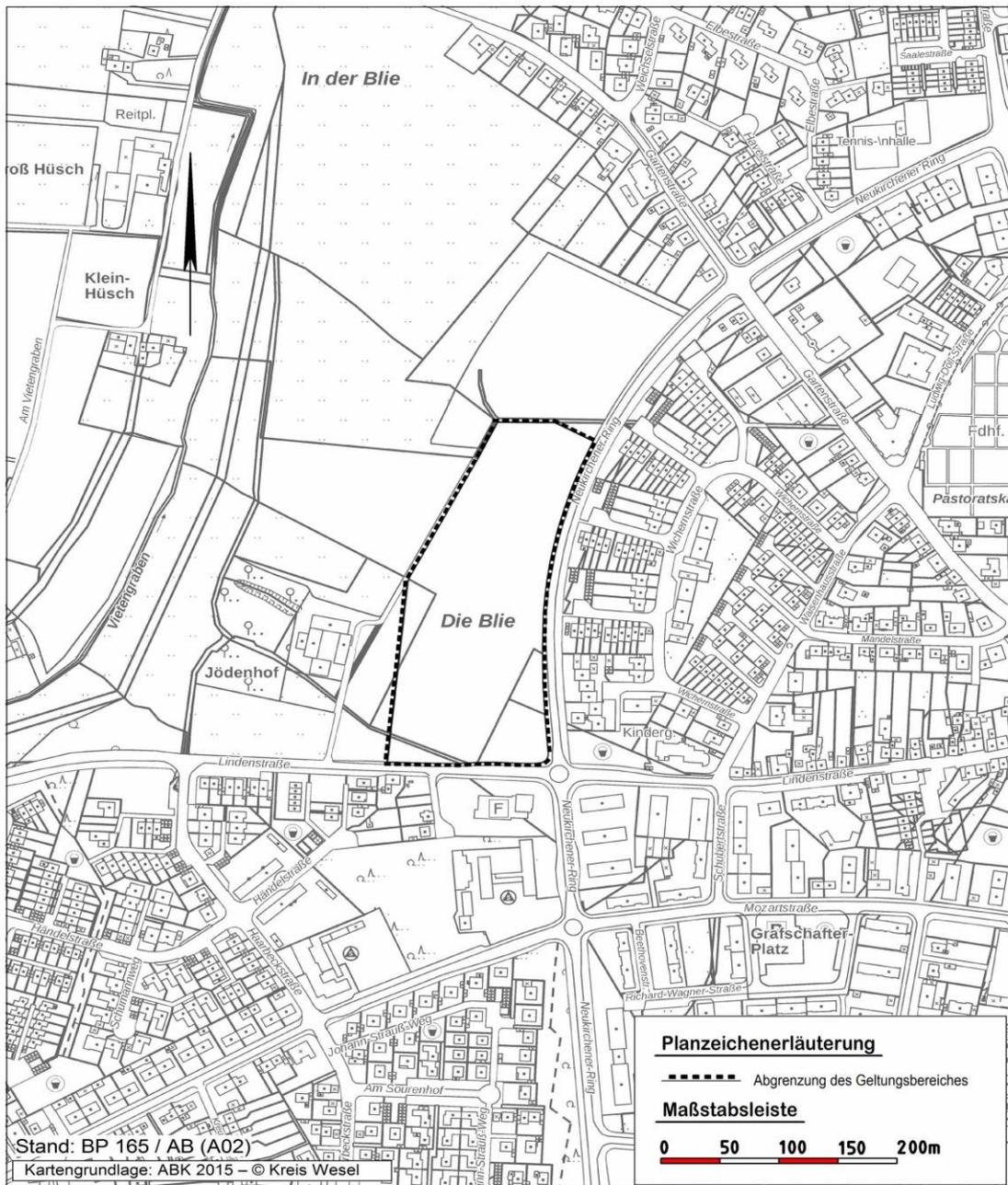
---

Räumlicher Geltungsbereich

# Bebauungsplan Nr. 165

## Gebiet am Neukirchener Ring

Stadt Neukirchen-Vluyn



\*\*\*\*\*

**Satzung gemäß § 25 Baugesetzbuch über ein besonderes Vorkaufsrecht im Gebiet der Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn, Bereich Vluyn Nordring**

Der Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn beschließt aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S 3634) folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht:

**§ 1**

**Ziel und Zweck**

Der Stadt Neukirchen-Vluyn steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet, für das sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zu.

**§ 2**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teil des Gebietes der Sanierungssatzung Vluyn, Bereich Vluyn Nordring. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, kenntlich gemacht. Bei dem Grundbesitz handelt es sich im Einzelnen um die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Vluyn, Flur 1, Nr. 129, 414, 440, 441, 571, 574, 584, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 842, 843, 844, 845, 1005, 1006, 1025, 1717, 1718, 1794, 1795, 1796, 1797, 1811 und 1812.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

**Bekanntmachungsanordnung**

Die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 11.03.2020 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß §7 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit Ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt.
  - b. die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht werden.
  - c. der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
-

- d. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

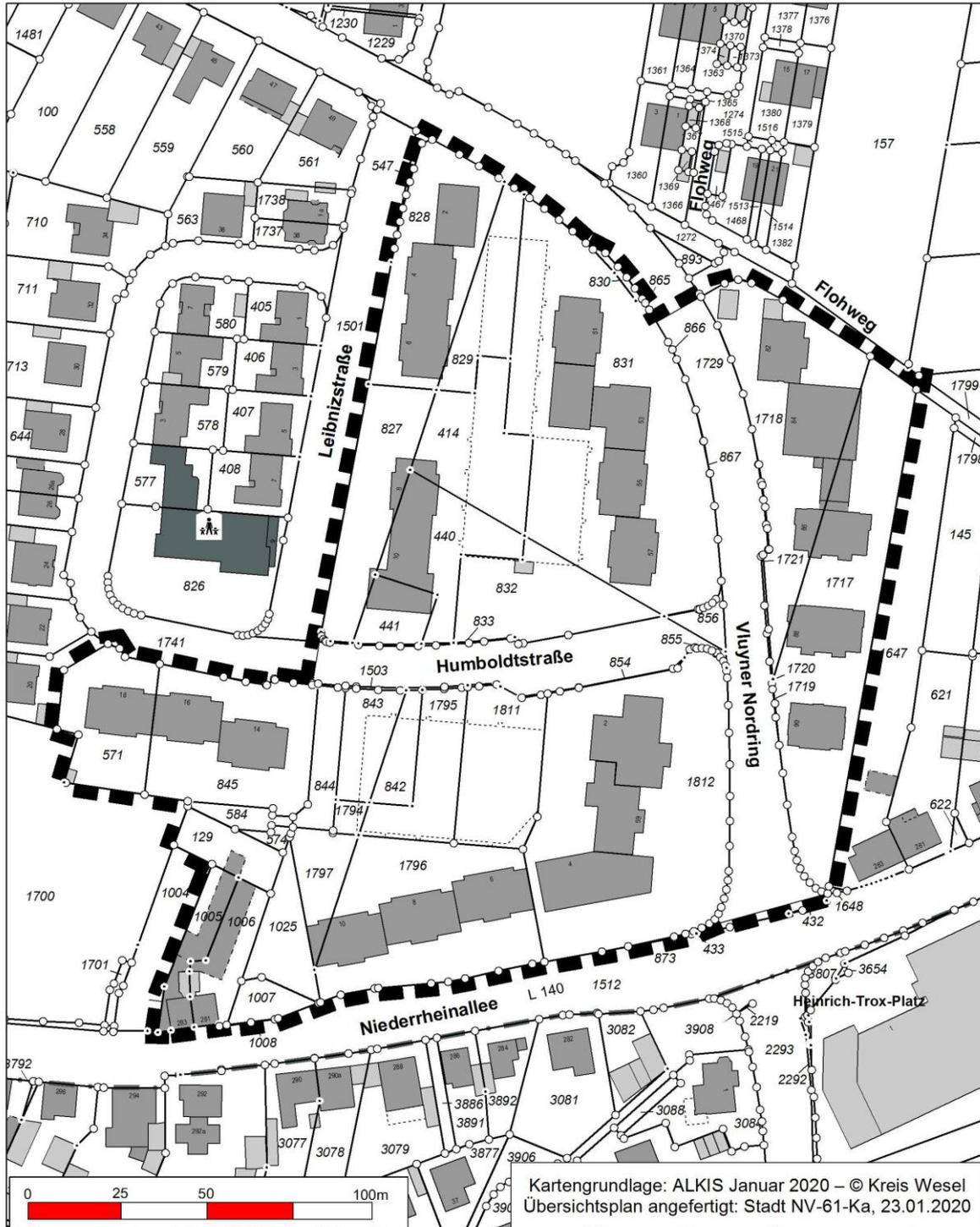
**Neukirchen-Vluyn, den 08.06.2020**

**Harald Lenßen**  
**Bürgermeister**

Anlage siehe Folgeseite

**Übersichtsplan  
zur Satzung gemäß § 25 Baugesetzbuch über ein besonderes Vorkaufsrecht  
im Gebiet der Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn, Bereich Vluynr Nordring**

■■■■■ Geltungsbereich



\*\*\*\*\*

**Genehmigung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich LIDL-Markt in Vluyn**

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Genehmigung erteilt:

Gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 11.03.2020 beschlossene 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich LIDL-Markt in Vluyn .

Düsseldorf, den 08.05.2020

Bezirksregierung Düsseldorf, AZ: 35.02.01.01-27Nek-104-1766

Im Auftrag  
Gez. Harald Kirsten

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung liegt im Rathaus, Zimmer 216, Hans-Böckler-Straße 26 in Neukirchen-Vluyn während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn tritt die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in Kraft.

**Hinweise**

1. Unbeachtlich werden gem. § 215 BauGB

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung oder der Satzung gegenüber dem Bürgermeister der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

---

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 11.03.2020 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

### **Bestätigung gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO**

Es wird hiermit bestätigt, dass

1. der Wortlaut der beigefügten **Satzung** mit dem Beschluss des Rates der Stadt Neukirchen-Vluyn vom **11.03.2020** übereinstimmt, und
2. nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NW verfahren worden ist.

**Neukirchen-Vluyn, den 08.06.2020**

**Harald Lenßen**  
**Bürgermeister**

Anlage siehe Folgeseite

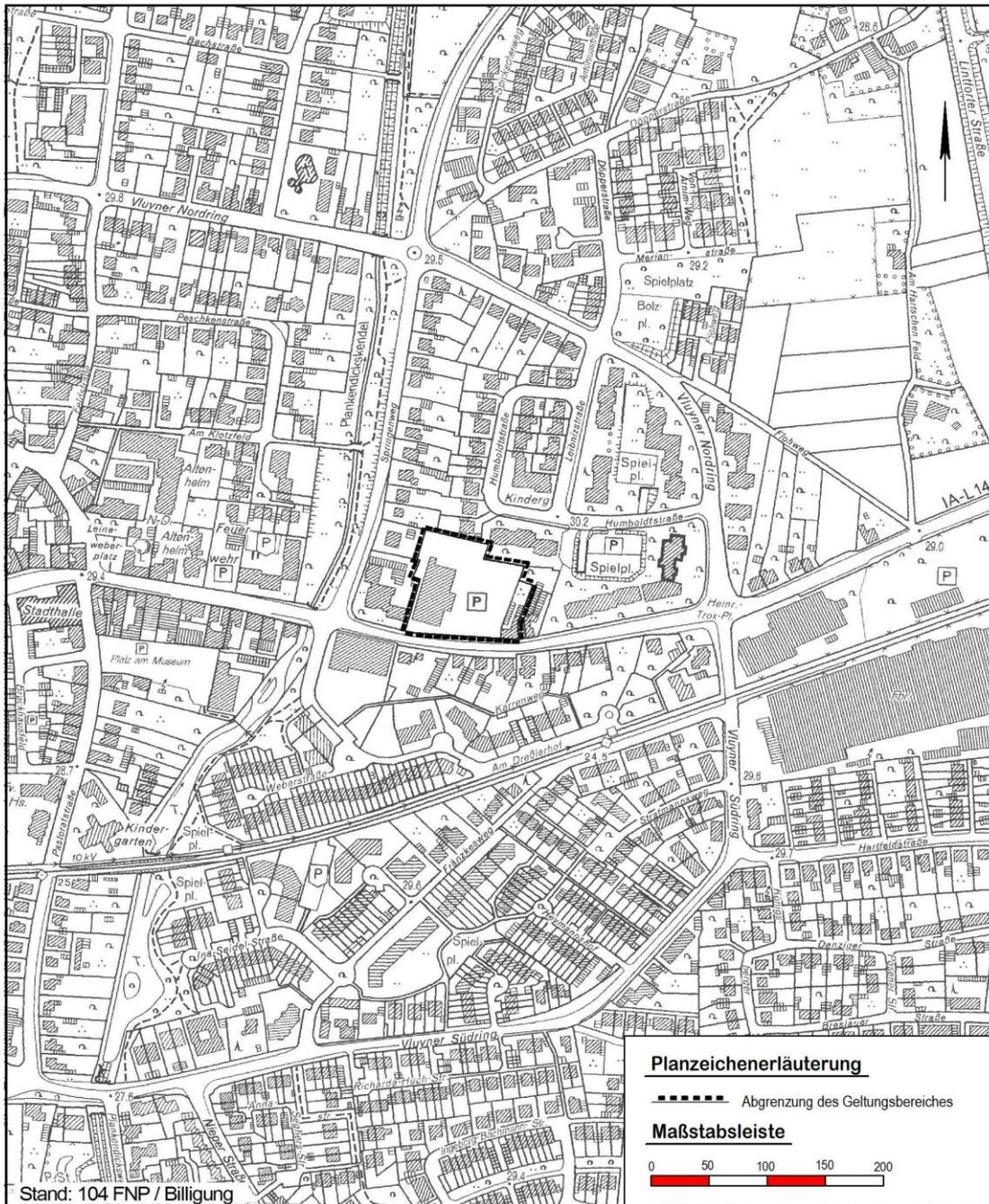
---

Räumlicher Geltungsbereich

# 104. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich LIDL-Markt in Vluyn

Stadt Neukirchen-Vluyn

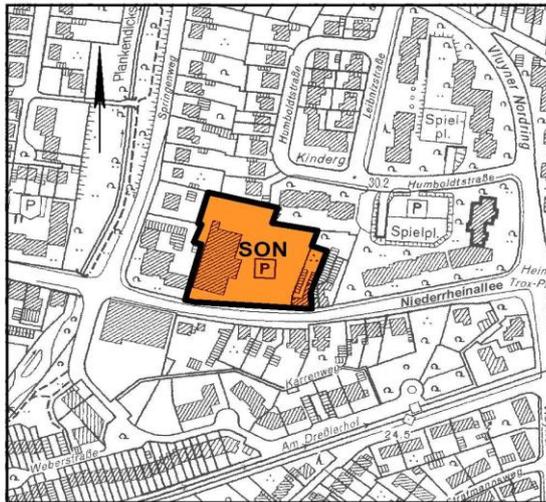


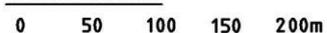
**104. Änderung des Flächennutzungsplanes  
zum VBP Nr. 94, 1. Änderung, Bereich LIDL-Markt in Vluyn  
Stadt Neukirchen-Vluyn**

**ALTE DARSTELLUNG:**



**NEUE DARSTELLUNG:**



Planzeichenerklärung	
	Abgrenzung des Geltungsbereiches
	W Wohnbaufläche
	M Gemischte Baufläche
	SON Sondergebiet Nahversorgung
Maßstabsleiste	
	0 50 100 150 200m

\*\*\*\*\*

**Genehmigung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehem. Friedenskirche (Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)**

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Genehmigung erteilt:

Gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 11.03.2020 beschlossene 107. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehem. Friedenskirche (Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) .

Düsseldorf, den 08.05.2020

Bezirksregierung Düsseldorf, AZ: 35.02.01.01-27Nek-107-1765

Im Auftrag  
Gez. Harald Kirsten

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung liegt im Rathaus, Zimmer 216, Hans-Böckler-Straße 26 in Neukirchen-Vluyn während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn tritt die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in Kraft.

**Hinweise**

1. Unbeachtlich werden gem. § 215 BauGB

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung oder der Satzung gegenüber dem Bürgermeister der Stadt Neukirchen-Vluyn, Hans-Böckler-Str. 26, 47506 Neukirchen-Vluyn, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

---

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 11.03.2020 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung ergeht folgender Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

### **Bestätigung gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO**

Es wird hiermit bestätigt, dass

1. der Wortlaut der beigefügten **Satzung** mit dem Beschluss des Rates der Stadt Neukirchen-Vluyn vom **11.03.2020** übereinstimmt, und
2. nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NW verfahren worden ist.

**Neukirchen-Vluyn, den 08.06.2020**

**Harald Lenßen**  
**Bürgermeister**

Anlage siehe Folgeseite

---

Räumlicher Geltungsbereich

# 107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich ehemalige Friedenskirche

Stadt Neukirchen-Vluyn



**107. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Bereich ehemalige Friedenskirche**

Stadt Neukirchen-Vluyn

**ALTE DARSTELLUNG:**



**NEUE DARSTELLUNG:**



**Planzeichenerklärung**

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
-  Fläche für den Gemeinbedarf  
- Kichliche Einrichtung -
-  Wohnbaufläche

\*\*\*\*\*