

KATHARINENHÖFE?



NICHT SO!

EINE BÜRGERINFORMATION
AM 01.12.2021

WAS SIND DIE KATHARINENHÖFE?

1. Informelles

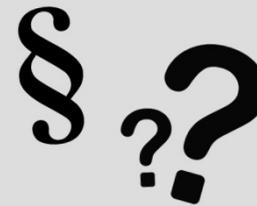
- Was sind die Katharinenhöfe? 3
- Wie ist der Status? 5
- Wie soll es aus Sicht der Stadt weitergehen? 7
- Was ist an dem Projekt nicht gut für Willich? 9

2. Strategie

- Was können wir jetzt machen? 17

3. Austausch

- Eure Ideen, Anregungen, Mitteilungen
- Gibt es Fragen oder Wünsche?



WAS SIND DIE KATHARINENHÖFE? 1/3



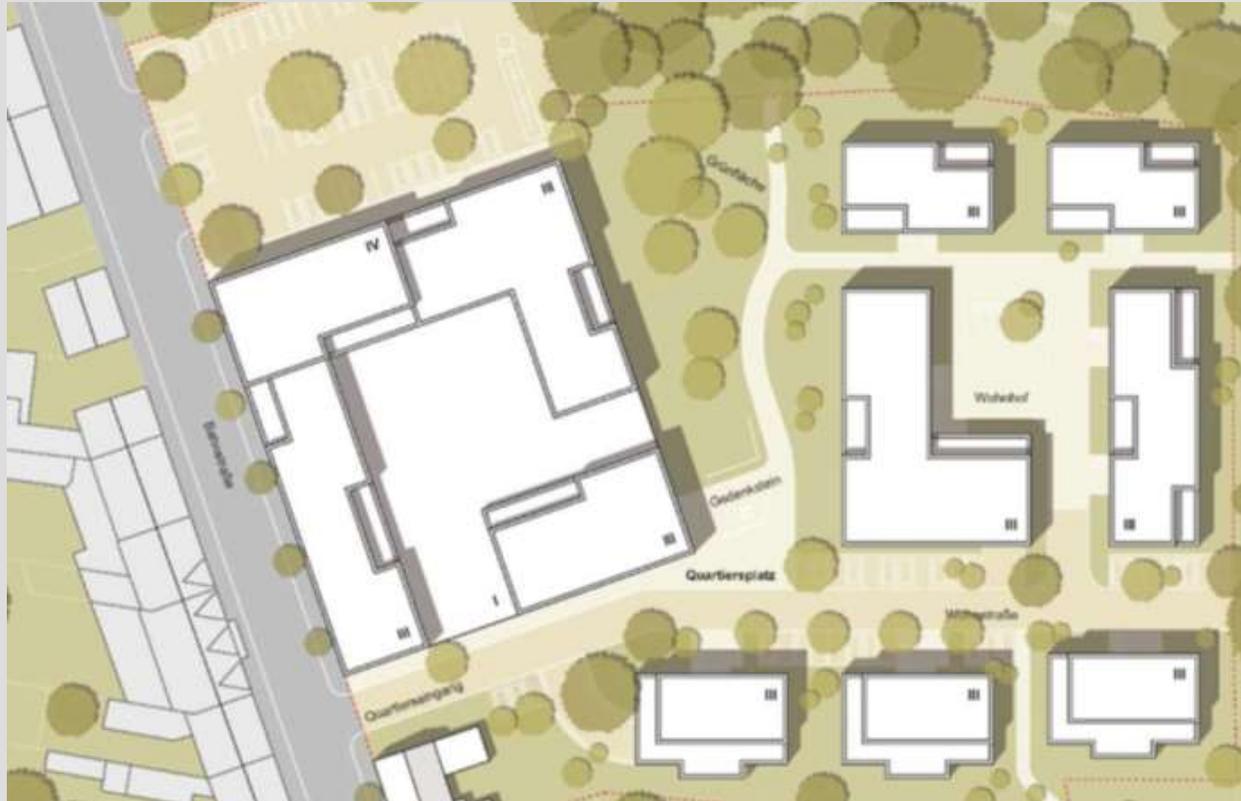
Das alte Krankenhaus (1872 bis 1971)

<https://willicherleben.de/geschichte-erleben-katharinen-hospital/>

Ehemaliges Krankenhaus in Willich in der Bahnstraße

- 1872 an der Bahnstraße errichtet
- Neubau 1963 fertiggestellt
- Altbau 1971 abgerissen
- 2007 Verkauf der Liegenschaft an die Augustinus-Kliniken Neuss
- 2014 Schließung des Krankenhauses
- Nutzung als Flüchtlingsheim
- Kauf durch Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich und Abriss
- Verkauf an Investor BPD zu mindestens € 7,2 Mio = € 490/qm

WAS SIND DIE KATHARINENHÖFE? 2/3



Das neue Bauvorhaben von oben

Quelle: https://ris.stadt-willich.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNfDfCExjZbcF9WLaPGnePoHXkFP3Ej4zgo56xFbosR2wj6EtEtEn/05._Begrueundung.pdf

WAS SIND DIE KATHARINENHÖFE? 3/3

Was soll nach Angaben der Stadt gebaut werden?

i Zahlen und Fakten zu Wohn- und Gewerbeangeboten

- 32 2-Zimmer-Wohnungen
- 19 2-3 Zimmer-Wohnungen
- 37 3-Zimmer-Wohnungen
- 11 3-4-Zimmer-Wohnungen
- 13 4-Zimmerwohnungen
- bis zu 5 Praxen/Gewerbeeinheiten mit ca. 800 m² Gesamtnutzfläche in den Obergeschossen
- 3 bis 5 Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit insgesamt ca. 2.700 qm, die sich aus Verkaufs- und Lagerflächen zusammensetzen, mit Parkflächen auf dem ebenerdigen Parkplatz neben der Bebauung an der Bahnstraße

Quelle: <https://www.stadt-willich.de/de/aktuelles/pakusch-projekt-setzt-massstaebel/>

WIE IST DER STATUS?

- Es gibt derzeit kein gültiges Baurecht für dieses Projekt. Dieses muss jetzt durch die Stadt hergestellt werden.
- Im Mai 2021 “beschleunigtes Verfahren” zur Herstellung des Baurechts mit Bebauungsplanvorentwurf begonnen. Frist zur Stellungnahme waren 3 Wochen.
- Wir haben fristgemäß ca. 20 Seiten Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme kann auf der Homepage eingesehen werden.
- Es fanden diverse Gespräche mit der Stadt statt.
- Am 25.11.2021 wurden die Unterlagen für die Planungsausschuss-Sitzung mit dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans veröffentlicht.
- **Unsere Anregungen wurden im Wesentlichen nicht berücksichtigt und damit bereits negativ abgewogen.**

Quelle: https://ris.stadt-willich.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZfIP60n33D5V639jJFspo4M

WIE SOLL AUS SICHT DER STADT WEITERGEHEN? 1/2

- Planungsausschuss soll dem Rat “Offenlegung” empfehlen.
- Rat soll am **21.12.2021** die Offenlegung beschließen
- Dann gibt es eine “Auslage”, die Bürger haben ca. 30 Tage Zeit zur Stellungnahme
- Die Stellungnahmen müssen durch die Verwaltung der Stadt bewertet werden. Ggfs. wird der Entwurf geändert und erneut ausgelegt.
- Anschließend wird von der Verwaltung ein Abwägungsvorschlag für den Rat erstellt. In der Abwägung werden alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
- Der Rat beschließt daraufhin den Bebauungsplan als Satzung. Das Ergebnis der Abwägung samt einer Berücksichtigung der Belange wird nun den Bürgern mitgeteilt.

WIE SOLL AUS SICHT DER STADT WEITERGEHEN? 2/2

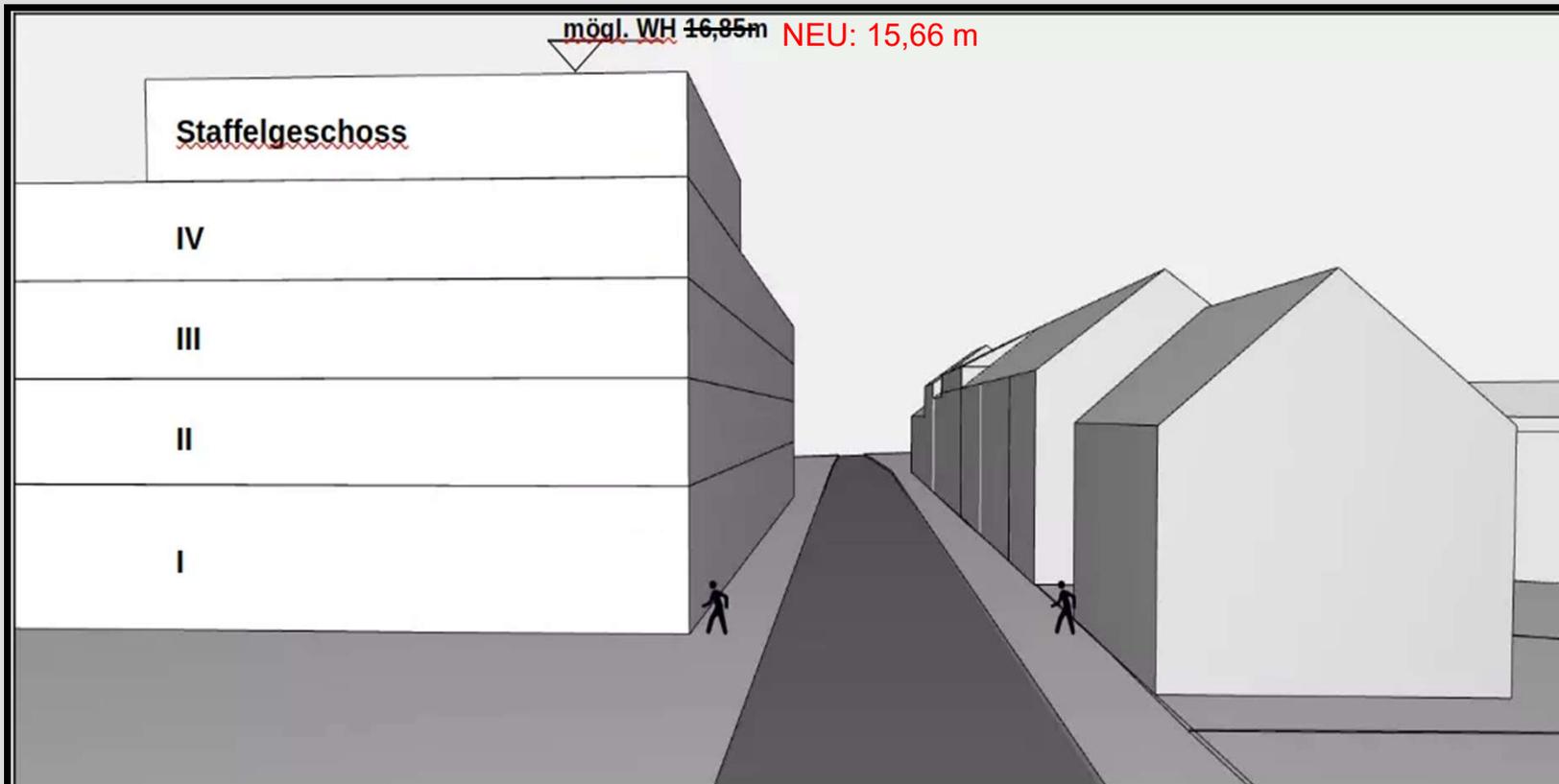
- Momentan plant die Stadt Willich im I. Q 2022 den Bebauungsplan rechtskräftig zu machen.
- Der Investor bdp kann dann einen Bauantrag abgeben.
- Nach Prüfung erteilt die Stadt eine Baugenehmigung und es kann gebaut werden.
- Das ist aus heutiger Sicht noch in 2022 zu erwarten.



WAS IST AN DEM PROJEKT FÜR WILLICH NICHT GUT?

- Vieles. Siehe all unsere Argumente auf <https://katharinenhoeфе-nicht-so.de/>
- Mindestens:
 - Bahnstraße verwandelt sich in eine Straßenschlucht.
 - Der Verkehr in Bahn-, Burg- und Mühlenstraße sowie Am Park wird sowohl in der Bauphase wie auch danach stark zunehmen, Parkplätze werden wegfallen müssen.
 - Eine Verkehrssicherheit in Bahn-, Burg- und Mühlenstraße sowie Am Park wird nicht mehr gegeben sein.
 - Der Verkehr am Kreisel (“Esso-Tankstelle”) wird in den Spitzenzeiten **auch nach dem heutigen Gutachten der Stadt** zusammenbrechen.

BAHNSTRAÙE VERWANDELT SICH IN EINE STRAÙENSCHLUCHT



VERKEHR WIRD (WEITER) ZUNEHMEN

Als direkte Folge der geplanten Bebauung wird der Verkehr um einiges zunehmen. Folgendes ist aus dem von der Stadt veranlassten Verkehrsgutachten zu entnehmen:

Unter den getroffenen Annahmen ergeben sich die folgenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen:

- Tagesverkehrsbelastung am Normalwerktag
 - 1.655 Kfz/Tag (9 SV/Tag) im Zielverkehr
 - 1.655 Kfz/Tag (9 SV/Tag) im Quellverkehr
- Morgenspitzenstunde am Normalwerktag
 - 131 Kfz/h (1 SV/h) im Zielverkehr
 - 95 Kfz/h (1 SV/h) im Quellverkehr
- Nachmittagsspitzenstunde am Normalwerktag
 - 161 Kfz/h (1 SV/h) im Zielverkehr
 - 166 Kfz/h (1 SV/h) im Quellverkehr



90% des Zusatzverkehrs stammt aus der gewerblichen Nutzung des Neubaus

VERKEHRSSICHERHEIT NICHT MEHR GEGEBEN

- Radwandernetz läuft über die Bahnstraße.
- Radweg quert Zufahrten zu Parkplatz und Tiefgarage der Katharinenhöfe
- Einsicht der Autofahrer auf Radweg ist durch das an den Bordstein gesetzte Gebäude nicht möglich.

Dazu aus dem offiziellen Verkehrsgutachten:

Radwege:

Ich weise darauf hin, dass der geplante Gehweg von der Planstraße zur Burgstraße sehr schmal ist. Zudem ist ein zugehöriger entsprechender Legendeneintrag vorzunehmen. Entlang der Bahnstraße und Mühlenstraße verläuft das gemäß Landesstandard NRW rot-weiß ausgeschilderte Radwandernetz.

VERKEHR AM KREISEL BRICHT ZUSAMMEN

Folgende Definitionen legt das Gutachten für seine Bewertung fest:

E	Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf.	mangelhaft
F	Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen wird die Kapazität im Kfz-Verkehr überschritten. Der Rückstau wächst stetig. Die Kraftfahrzeuge müssen bis zu Weiterfahrt mehrfach vorrücken.	ungenügend

Quelle: https://ris.stadt-willich.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUmeQqi31M7NeQqGJBB7poH6tZso74bdLt1_jfsuRr_b/05.3_Begruendung_Anlage_3_Verkehrsuntersuchung.pdf

VERKEHR AM KREISEL BRICHT ZUSAMMEN

Das Gutachten kommt zu der Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den Knotenpunkten KP 1, KP 3 und KP 4 zu keiner wahrnehmbaren Verschlechterung des Verkehrsablaufs führen werden. Am Knotenpunkt KP 2 kann es in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde zu längeren Wartezeiten kommen. Da eine Stufe der Verkehrsqualität E in den Spitzenstunden für städtische Verhältnisse nicht ungewöhnlich ist, ist die Verkehrserschließung des Vorhabens insgesamt als gesichert anzusehen.

Das Berechnungsverfahren gemäß HBS berücksichtigt nicht den Einfluss querender Fußgänger über die Ausfahrten. Bei hoch belasteten Kreisverkehren führt ein durch querende Fußgänger verursachter Rückstau von der Querungsstelle in die Kreisfahrbahn hinein allerdings zu einer Beeinträchtigung der Kapazität der zurückliegenden Kreisverkehrszufahrten. Bis zu einer Stärke von etwa 100 Fußgängern pro Stunde bei

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Berechnungsergebnisse ein zu positives Bild der künftigen Realität abbilden. In jedem Fall ist am Kreisverkehr künftig eine mindestens mangelhafte, ggfs. sogar ungenügende Verkehrsqualität zu erwarten.

Quelle: https://ris.stadt-willich.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUmeQqi31M7NeQqGJBB7poH6tZso74bdLt1_jfsuRr_b/05.3_Begruendung_Anlage_3_Verkehrsuntersuchung.pdf

VERKEHR AM KREISEL BRICHT ZUSAMMEN

- Alt-Willich hatte im Juli 2021 **16.640** Einwohner. Alt-Willich ist damit eine **kleine Mittelstadt** und **nicht eine STADT**. Und die Willicher empfinden sich als **dörflich**. Zur Bewertung, dass die Verkehrserschließung der Katharinenhöfe insgesamt als gesichert anzusehen ist, kommt das Gutachten nur, wenn **nachmittags ein Zusammenbruch des Verkehrs** akzeptiert wird. **Um das Projekt möglich zu machen, soll der Rat also den täglichen Verkehrszusammenbruch beschließen.** Weiterer Verkehr wird in Zukunft auf den Kreisel kommen von:
 - I. dem Neubaugebiet Roeddersfeld mit ca. 400 Wohnungen, dessen Verkehr entweder über die Goethestraße direkt am Kreisel oder über die Industriestraße beim Raiffeisenmarkt auf die Bahnstraße und dann den Kreisel geleitet wird,
 - II. dem geplanten Bauprojekt "Grabenstraße" gegenüber von Rewe, wo die Autos ja auch zum Teil über den Kreisel hinmüssen,
 - III. den 10 neuen Häusern hinter der Villa Langels (bei Norma in der Nähe des Kreisels) sowie
 - IV. den geplanten 20 neuen Wohnungen an der bisherigen Gaststätte Toholt ein Stück die Bahnstraße runter weg vom Kreisel.

Lieber Rat, mutet den täglichen Verkehrszusammenbruch euren Bürgern nicht zu! Findet vorher eine Lösung für den Verkehr, bevor ihr den Bebauungsplan für die Katharinenhöfe offenlegt und die Inkraftsetzung vorbereitet. Denkt an die Abgase und die Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer. Und Willich will keine verstopfte Stadt sein!

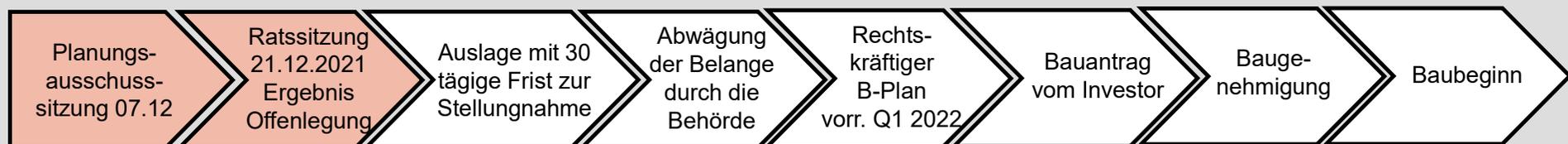
KLEINE NEBENWIRKUNG: WILLICH BRAUCHT BERUFSFEUERWEHR

- Die Anfahrt zur Freiwilligen Feuerwehr auf der Sankt-Töniser-Straße kann für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr durch den Kreisel führen.
- Kann die Stadt Willich die Einsatzzeit für die Einsatzfahrzeuge nicht mehr garantieren, braucht Willich eine teure Berufsfeuerwehr.
- Während der Nachmittags-Verkehrsspitze kann dies ausweislich des Gutachtens der Stadt für anfahrende Einsatzkräfte nicht mehr gewährleistet werden.
- Folge: Willich braucht dann wohl eine Berufsfeuerwehr. Die kostet alle Bürger. Auch die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr die Freude am bisherigen Engagement.

WAS KÖNNEN WIR JETZT TUN?

SOFORT

- Öffentlichkeit- Druck erzeugen! Hier liegt für den Einzelnen die meiste Möglichkeit unser Anliegen wahrnehmbar zu machen. Schreibt Leserbriefe in der Lokalpresse, nehmt Stellung auf Facebook und auf anderen sozialen Medien etc.
- Die Politik und der Bürgermeister hat Zeitdruck und Wiederwahldruck und seine Motivation für eine Veränderung steigt mit jedem neuen Bürger, der etwas mitbekommt. Auch die Investoren bekommen das mit und ziehen ihre Schlüsse!
- Lassen Sie uns eine **Bürgerinitiative** gründen. Schicken Sie uns eine Mail. Wir kommen auf Sie zu.



WAS KÖNNEN WIR JETZT TUN?

Redet mit euren Freunden, bittet sie Mails an den Rat zu schicken.

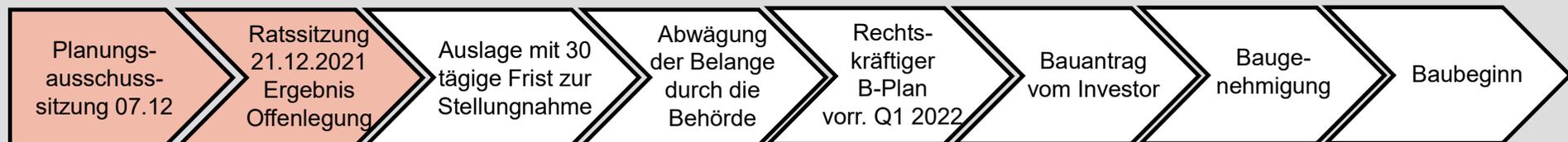
- Schickt zuerst vor der Ratssitzung an alle Planungs- und Ratsmitglieder:

Sehr geehrte Planungs- und Ratsmitglieder der Stadt Willich, aus dem für die Planungsausschuss-Sitzung am 7.12.2021 veröffentlichten Verkehrsgutachten geht u.a. hervor, dass:

In jedem Fall am Kreisverkehr künftig eine mindestens mangelhafte, ggfs. sogar ungenügende Verkehrsqualität zu erwarten ist. (Seite 22, 4.Absatz) Trotzdem empfiehlt die Verwaltung die Offenlegung. Wir als Bürger wollen einen funktionierenden Verkehr und fordern Sie auf, die Empfehlung zur Offenlegung (PA) bzw. die Offenlegung (Rat) nicht zu beschließen.

Knopf für vorgefertigte Mail auf Homepage. Dauert nur Sekunden.

SOFORT

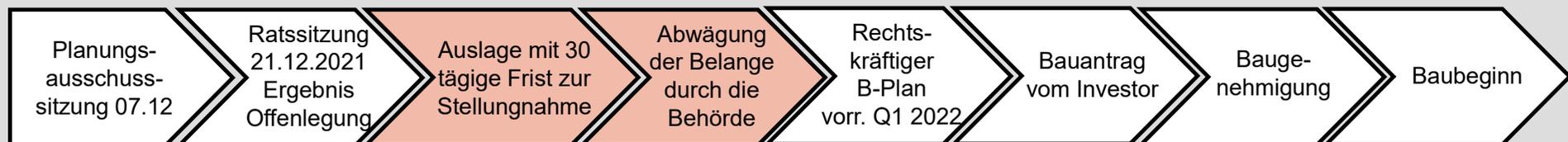


WAS KÖNNEN WIR JETZT TUN?

Anfang Januar

Lasst uns gemeinsam Gründe/Argumente erarbeiten, die wir in der Auslagefrist, also bis Mitte Januar 2022 vortragen, die die Stadt dann abwägen muss. Wir müssen denen zeigen, dass viele Menschen Einwände haben und Alternativen für die Bebauung aufzeigen.

So zwingen wir die Verwaltung sich schriftlich mit unseren Argumenten auseinanderzusetzen. Sollte die Abwägung nicht angemessen erfolgen, haben wir weitere Gründe auf dem Klageweg im nächsten Schritt.

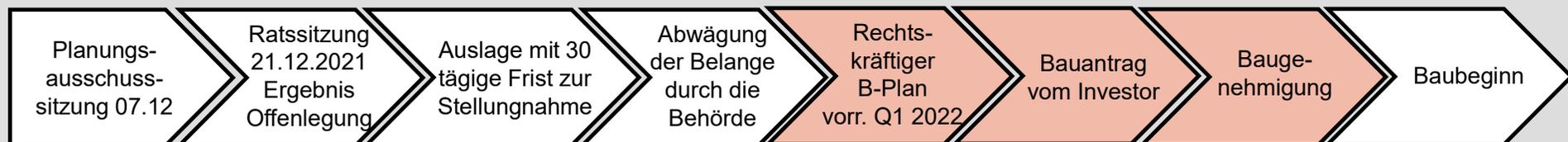


WAS KÖNNEN WIR JETZT TUN?

In 2022

Wir werden als Familie Albrecht gegen die Stadt und den Bebauungsplan klagen, wenn der Bebauungsplan so wie er in den Planungsausschuss kommt rechtskräftig wird. Da auch hier gilt, viele werden besser gesehen als Einzelne, lasst uns, sofern notwendig, koordiniert streiten. Jede Klage verzögert die Realisierung des Projektes. Verzögerungen sind Gift für jeden Investor. Die Stadt und der Investor soll wissen, dass wir es gemeinsam Ernst meinen. Nur dann sind Sie kompromissbereit.

ACHTUNG: Klagen kostet nicht soviel, wie man denkt! Bei Interesse schicken Sie uns eine Mail.



AUSTAUSCH

- Von unserer Seite:
 1. Vielen **Dank**, für euer **Interesse** über das Projekt hinweg. Das Ganze liegt uns sehr am Herzen und wir freuen uns total über jeden Verbündeten. Wir versichern Euch nochmals, dass es uns nicht um die Verhinderung der Bebauung geht, sondern nur um eine veränderte Realisierung der Katharinenhöfe.
 2. Austausch versuchen wir ja ohnehin schon regelmäßig und vollständig zu betreiben. Wir richten nur, wie immer, unsere Bitte an euch, das Projekt zu **verbreiten**, falls ihr es für unterstützenswert haltet.
- Von eurer Seite?
 - Benutzt gerne die Chatfunktion, um mit uns direkt in Kontakt zu treten. Fragen, Anregungen, Vorschläge etc. sind

**VIELEN DANK FÜR
EURE ZEIT, EURE
MÜHEN UND EUER
INTERESSE!**



Eure Familie Albrecht,
2 Eltern, 2 Söhne, 6 Katzen