# STADT WEGBERG

## BEBAUUNGSPLAN II/6
## Wegberg-Wildenrath
## Gewerbe- und Industriegebiet
## 2. Änderung

### LEGENDE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | |
|---|---|
| INDUSTRIEGEBIET | GI 1 |

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | | |
|---|---|---|
| INDUSTRIEGEBIET | z.B. 0,8 | GRZ 0,8 |
| GEBÄUDEHÖHE | z.B. H 19,0 | H ≤ 19,0 |

**BAUWEISE**

BAUGRENZEN

**ÜBERÖRTLICHER VERKEHR**

GLEIS

**FREIFLÄCHEN**

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

BÖSCHUNGSBEREICH

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Ziffer 2.8 des Bebauungsplanes II/6 wird wie folgt geändert:*

1. Mit Ausnahme der Flächen innerhalb des Verfahrensgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und in Industriegebieten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

*Ergänzend:*

2. Innerhalb des Verfahrensgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind eine integrierte Gaststätte sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

### Begründung

**Anlass und Ziele der Planung:**

Die Stadt Wegberg hat in Zusammenarbeit mit der Landesentwicklungsgesellschaft Düsseldorf den Bebauungsplan II/6 Gewerbegebiet Wildenrath erarbeitet und im Jahre 1996 als Satzung beschlossen. Der Plan wurde in Teilbereichen in Form einer 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 29.05.2001, veröffentlicht am 02.06.2001 rechtsverbindlich geändert.

Die jetzige 2. Änderung dient dazu, das Vorhaben "VCW-Visitors Center Wildenrath" planungsrechtlich abzusichern. Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre das Vorhaben zunächst nicht zulässig. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Heinsberg in Form einer "Public Private Partnership" erarbeitet, soweit es die Errichtung eines Visitors Centers zum Gegenstand hat. Daneben ist vorgesehen, im Zuge der Gesamtrealisierung einen **Beherbergungsbetrieb** im Sinne der einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung zu etablieren. Der Bebauungsplan lässt dies gemäß der textlichen Festsetzungen (Ziffer 2.8) ausdrücklich nicht zu.

Nach den Grundsatzbeschlüssen der Stadt soll das ehemalige Flugplatzgelände zu einem der bedeutendsten europäischen Zentren für Bahntechnologie entwickelt werden. In diesem Zusammenhang hat die Firma Siemens dort ein Prüfcenter für schienengebundene Fahrzeuge errichtet. Die Anlage zählt zu den größten Anlagen der Welt. Als weiterer Baustein hierzu soll einerseits ein sogenanntes "Besucher- und Informationszentrum" dem Informationsbedarf der Geschäftskunden und der sonstigen Besucher des Bahnkompetenzzentrums dienen. Daneben ist als räumlich zusammenhängendes Vorhaben die Errichtung einer Gästehaus- Gastronomie- Einheit als privatwirtschaftliche Investition, die den Versorgungsbedarf der ortsansässigen Firmen, insbesondere aber des Bahnkompetenzzentrums dienen soll, vorgesehen. Hier sollen insbesondere Ingenieure, Mitarbeiter und Besucher des Bahnkompetenzzentrums Gelegenheit erhalten, im Rahmen eines "3-Sterne-Plus"-Beherbergungsbetriebes vor Ort Unterkunft zu finden. Ein solcher Bedarf besteht schon seit längerer Zeit.

Der ursprüngliche Ausschluss von Beherbergungsbetrieben gemäß der Ziffer 2.8 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bietet der Stadt Wegberg Gelegenheit, im Wege der Planungshoheit jeweils im Einzelfall über die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu entscheiden, um ungewollte Konkurrenzsituationen nicht entstehen zu lassen.

In diesem Fall ist die Errichtung des Gesamtprojektes ausdrücklich nicht nur von der Stadt, sondern darüber hinaus auch von den potentiellen Nutzern, d. h. von den ortsansässigen Betrieben, insbesondere von den Betreibern des Bahnprüfzentrums gewünscht.

Damit ist sichergestellt, daß zum Einen durch das Vorhaben keine Anspruchsgrundlage für weitere Beherbergungsbetriebe aus sich selbst heraus geschaffen werden, andererseits das Vorhaben insgesamt planungsrechtlich zulässig ist.

Die **Verfahrensgebietsgröße** der 2. Änderung beträgt ca. 7500 qm.

**Die Änderungen im Einzelnen:**

Die Ziffer 2.8 der textlichen Festsetzungen erhält nunmehr folgenden Inhalt:

**Mit Ausnahme der Flächen innerhalb der Verfahrensgrenzen der 2. Änderung des Bebauungsplanes** sind gemäß § 2 Abs. 5 Baunutzungsverordnung die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung und in Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Insoweit wird Planungssicherheit für das vorgesehene Gästehaus geschaffen.

**Ergänzend** soll festgesetzt werden:

Innerhalb des Verfahrensgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind eine integrierte Gaststätte sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

Diese Festsetzung soll die eindeutige Zulässigkeit der genannten Einrichtungen und Nutzungen innerhalb der Verfahrensgebietsgrenzen dokumentieren.

Arbeitsschutz- und Immissionsschutzrechtliche Voraussetzungen werden, soweit sie nicht bereits aus den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgehen und einzuhalten sind, im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft.

Daneben wird durch **zeichnerische Festsetzung die Baugrenze** innerhalb des Verfahrensgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes den Erfordernissen entsprechend angepasst.

Da die Rücknahme der Baugrenze (alt) und die neue Baugrenze flächenmäßig nahezu identisch sind, ist eine Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entbehrlich.

**Verfahrensrecht:**

Das Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch ist das geeignete Mittel, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden sollen, nicht "berührt" sind.

Ob und in wie weit das Vorhaben über eine Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch zu ermöglichen wäre bedarf keiner Erörterung, da die Stadt sich dazu entschlossen hat, aus Gründen äußerster Transparenz und Rechtssicherheit im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch den Bebauungsplan entsprechend der Erfordernisse zu ändern, um das im Übrigen örtlich und überörtlich gewünschte Projekt kurzfristig realisieren zu können.

Gemäß § 13 Ziffer 1 BauGB ist von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB abgesehen worden sondern nach § 13 Ziffer 2 BauGB ist den "betroffenen" Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme binnen einer 14-tägigen Frist gegeben worden.

**Hinweis:**

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes II/6 "Gewerbe- und Industriegebiet Wegberg Wildenrath" bleiben unberührt. Es wird insoweit also auf die Begründung, die sonstigen Festsetzungen, den landschaftspflegerischen Begleitplan sowie dem / den vorausgegangenen Bauleitplanverfahren zu Grunde liegenden Fachbeiträge verwiesen.

**Kosten:**

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt die Stadt.

Aufgestellt

Wegberg, den 20. November 2001

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.<br><br>Wegberg, den 20.-11.-2001<br><br>Dipl.-Ing. Heiner Birkenbach Öff. best. Vermessungsingenieur | Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs.4 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2001 beschlossen, den Bebauungsplan II 6 Wegberg-Wildenrath, Gewerbe- und Industriegebiet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (2. Änderung). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern ist am 8.12.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.<br><br>Wegberg, den 10.-12.-2001<br><br>Bürgermeister H. MEYER<br>Ratsmitglied | Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gem. § 13 Ziff. 1 BauGB abgesehen. Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 29.-11.-01 gem. § 13 Ziff.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 14.12.01 gegeben.<br><br>Wegberg, den 17.-12.-2001.<br><br>Bürgermeister | Gem. § 13 Ziff. 3 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie von der Planung berührt sind, mit Schreiben vom 22.-11.-2001 Gelegenheit zur Stellungnahme zur zweiten Änderung ~~innerhalb von 14 Tagen gegeben.~~ bis einschliesslich 14-12-2001 gegeben.<br><br>Wegberg, den 17.-12.-2001<br><br>Bürgermeister | Die 2. Änderung des Bebauungsplanes II 6 Wildenrath, Gewerbe- und Industriegebiet ist vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 18.-12.-2001 gem. § 10 BauGB iVm § 28 GO NRW als Satzung beschlossen worden.<br>Der Beschluss über den Bebauungsplan 2. Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 23.-10.-2002 bekanntgemacht.<br><br>Wegberg, den 18.-12.-2001.<br><br>Bürgermeister P. MOLL<br>Ratsmitglied |

20.11.2001