

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 20.07.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.4	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplanverfahren I-47, Wegberg - Beecker Straße / Parkplatz Volksbank - Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes		Datum: 07.08.2023
Vorlage-Nr: VO/0145/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.08.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	05.09.2023	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Bereits im Jahre 2016 wurde nach der Verlegung des Hauptsitzes der Volksbank an der Beecker Straße, über einen Antrag des seinerzeitigen Eigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die rückwärtigen Grundstücksbereiche beraten. In der Sitzung am 26.04.2016 wurde dieser Antrag jedoch zurückgestellt.

Im Anschluss wurde das in Rede stehende Areal weiterveräußert. Die VDH Projektmanagement GmbH hatte daraufhin mit Datum vom 19.05.2020, im Namen des neuen Eigentümers, einen erneuten Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Beabsichtigt war insbesondere die Errichtung eines Garagenhofes. Dieses Ansinnen wurde von Seiten der politischen Gremien kritisch gesehen. Der Rat hat daher am 01.09.2020 beschlossen, vor einer Beschlussfassung erneut mit dem Investor Kontakt aufzunehmen.

Mit Datum vom 25.05.2023 wurde nun durch die VDH Projektmanagement GmbH, ein neuer Antrag (siehe Anlage 1) gestellt. Nach dem beigefügten städtebaulichen Entwurf ist nun die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten beabsichtigt. Der größere Baukörper soll eine optische Drei- bis Viergeschossigkeit; der kleinere Baukörper eine optische Zwei- bis Dreigeschossigkeit erhalten. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Verwaltung stimmt diesem städtebaulichen Entwurf zu und empfiehlt zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die externen Planungskosten werden durch den Eigentümer übernommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll, da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen. Hierdurch kann von der Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergaben schlägt dem Rat der Stadt Wegberg vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes I-47, Wegberg – Beecker Straße / Parkplatz Volksbank zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Blockinnenbereich der Straßen Beecker Straße, Krankenhausstraße und Im Kieroth. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der beigefügten Kartengrundlage eindeutig festgelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung einer ehemaligen Parkplatzfläche für eine Geschosswohnungsbebauung zu schaffen.

Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) in Verbindung mit den §§ 2 und 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag vom 25.05.2023 (einschließlich städtebaulicher Entwurf)
2. Geltungsbereich

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Bieker	FB 301		
Gez. Thies	Techn. Beige.		

Anlage 1

VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Str. 8, 41812 Erkelenz

Stadt Wegberg
Der Bürgermeister
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

VDH

Erkelenz, 25.05.2023

Projekt: 18-51

Betreff: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit stellen wir im Namen von [REDACTED] einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens auf dem ehemaligen Parkplatz der Volksbank. Hiermit beantragen wir die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans nach § 13a BauGB auf Grundlage der beigefügten Präsentation, der Erklärung der Kostenübernahme des Bebauungsplanverfahrens und dem Notarvertrag mit gekennzeichnetem Wegerecht.

Mit dem beigefügten Städtebaulichen Entwurf entsprechen wir dem landesplanerischen Ziel mangelnden Wohnungsraum durch Nachverdichtung in bereits infrastrukturell erschlossenen Gebieten zu begegnen. Durch die Errichtung einer Tiefgarage und barrierefreier Wohnungen schaffen wir im Stadtgebiet attraktiven Wohnraum. Wir hoffen mit dieser Planung die politische Unterstützung zu erhalten.

Wir bitten um Vorlage in der in der nächstmöglichen Sitzung des zuständigen politischen Gremiums. Die Eintragung der notwendigen Baulast befindet sich in Vorbereitung. Nach politischer Beschlussfassung über den Städtebaulichen Entwurf werden die notwendigen Unterlagen für die Durchführung der Beteiligungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kurzfristig vorgelegt.


Axel von der Heide

Anlagen:

1. Präsentation Städtebaulicher Entwurf
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Anlage 1

Städtebauliches Konzept

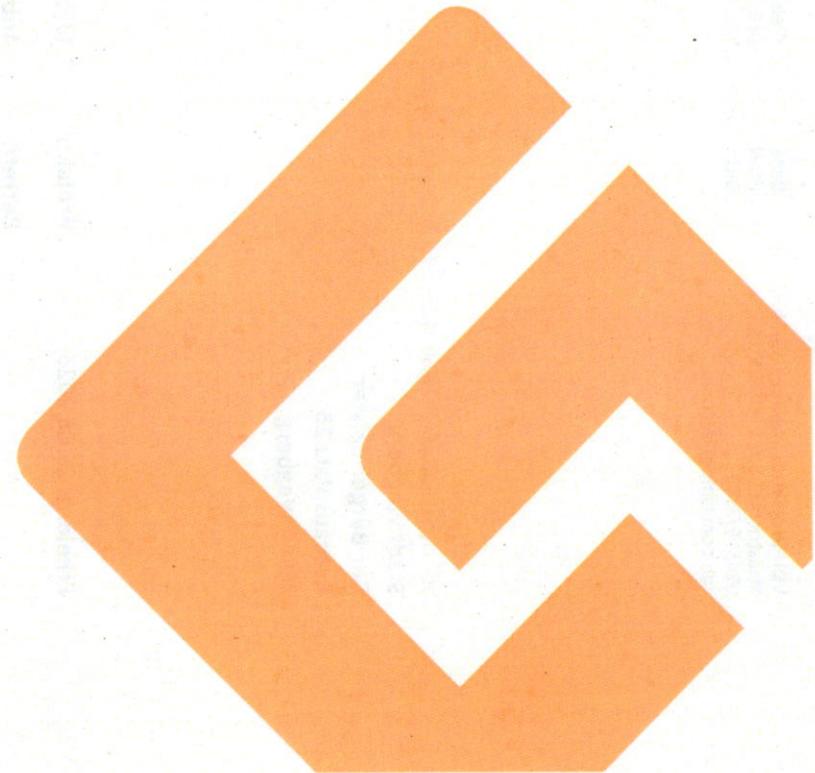
Entwicklung Beecker Straße

Wegberg

Dipl.-Ing. Architekt Benjamin Gronau

Lena Gronau M. Sc.

24.04.2023





Städtebauliche Entwicklung Beecker Straße
 Beecker Straße
 41844 Wegberg



Lageplan
 Planungsgrundlage inkl. Baulasten
 Maßstab 1:500





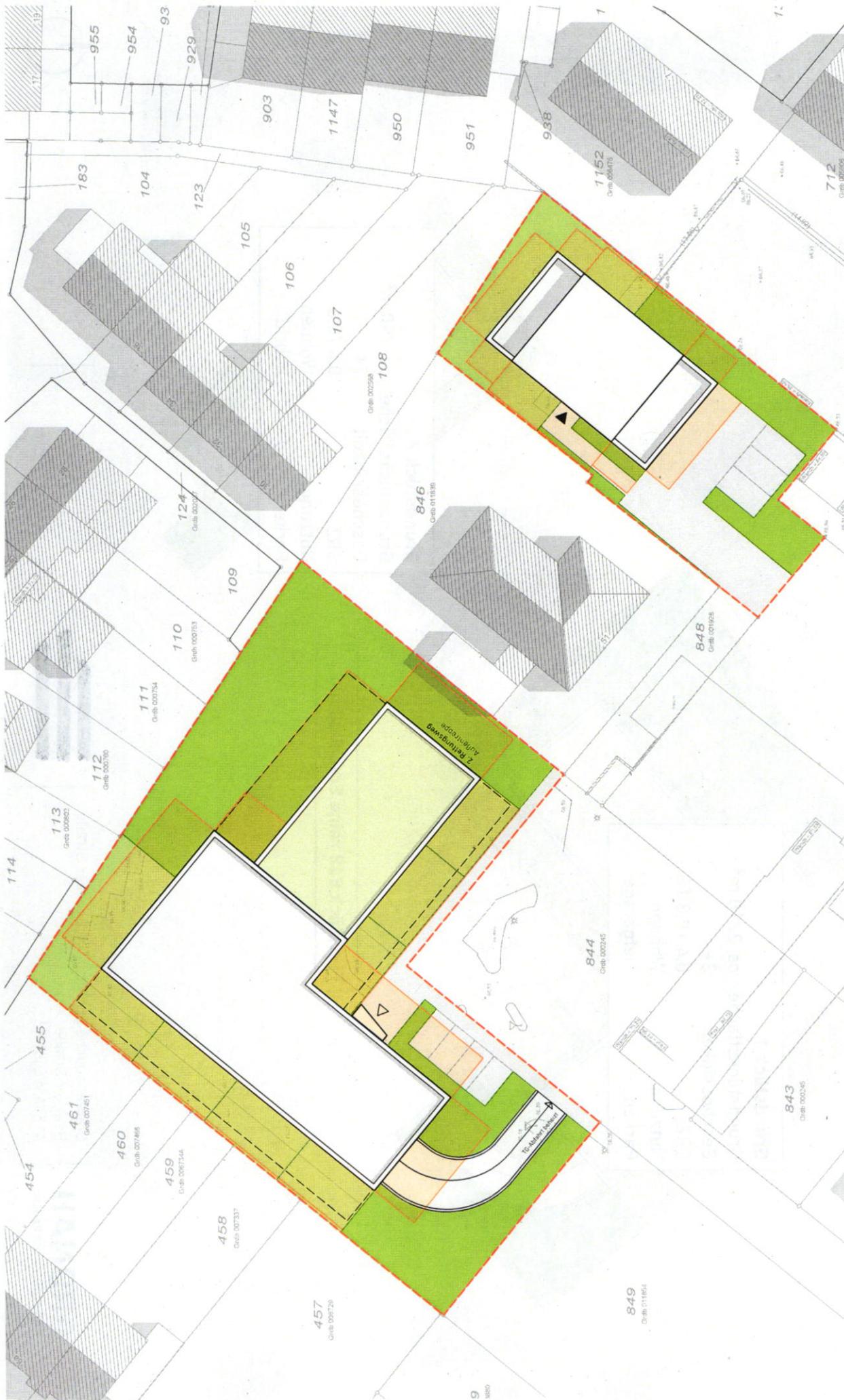
GRONAU
WIR PLANEN. WIR BAUEN.

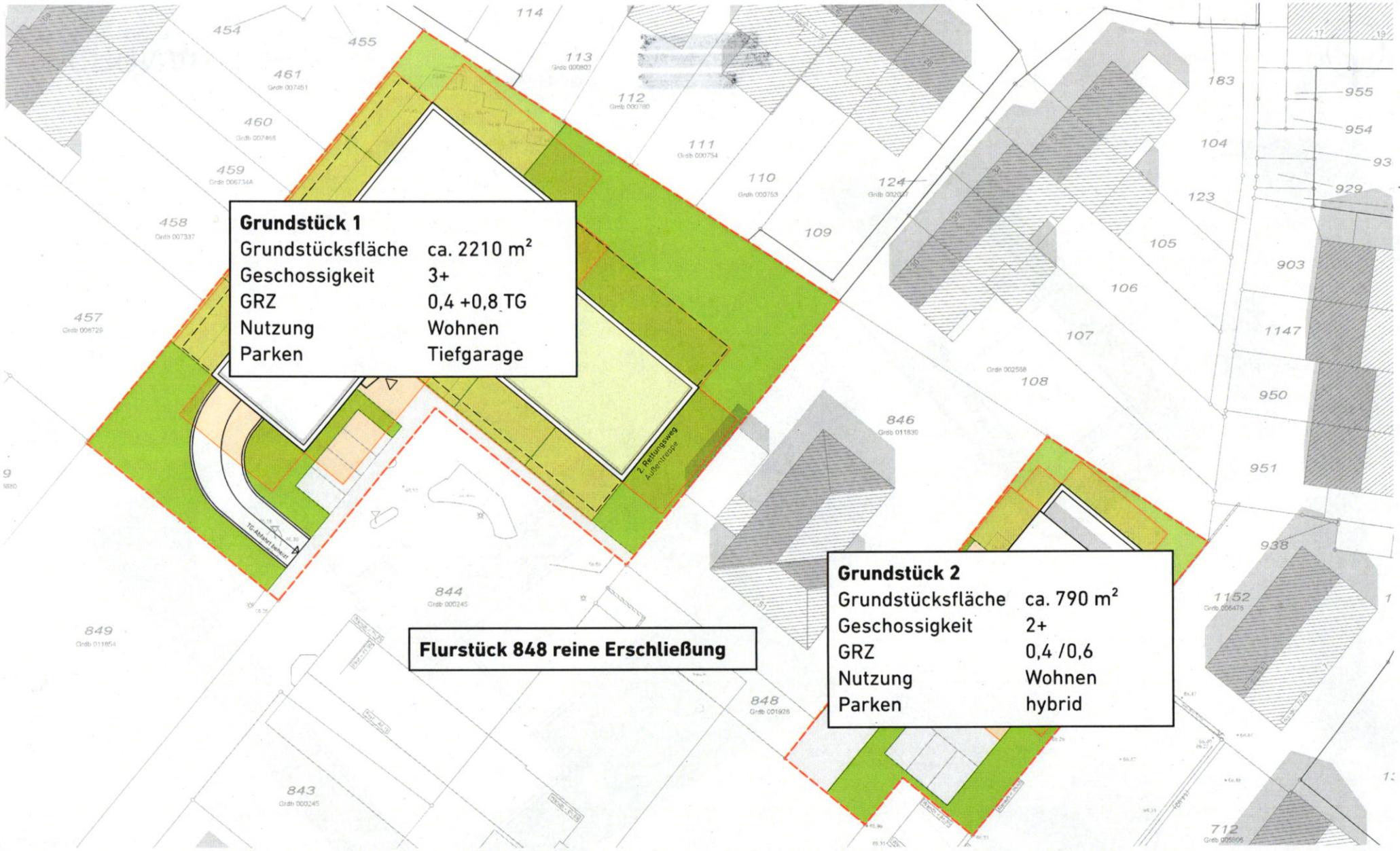
Städtebauliche Entwicklung Beecker Straße
Beecker Straße
41844 Wegberg



Luftbild
aktuelle Nutzung/Bebauung
Maßstab 1:500





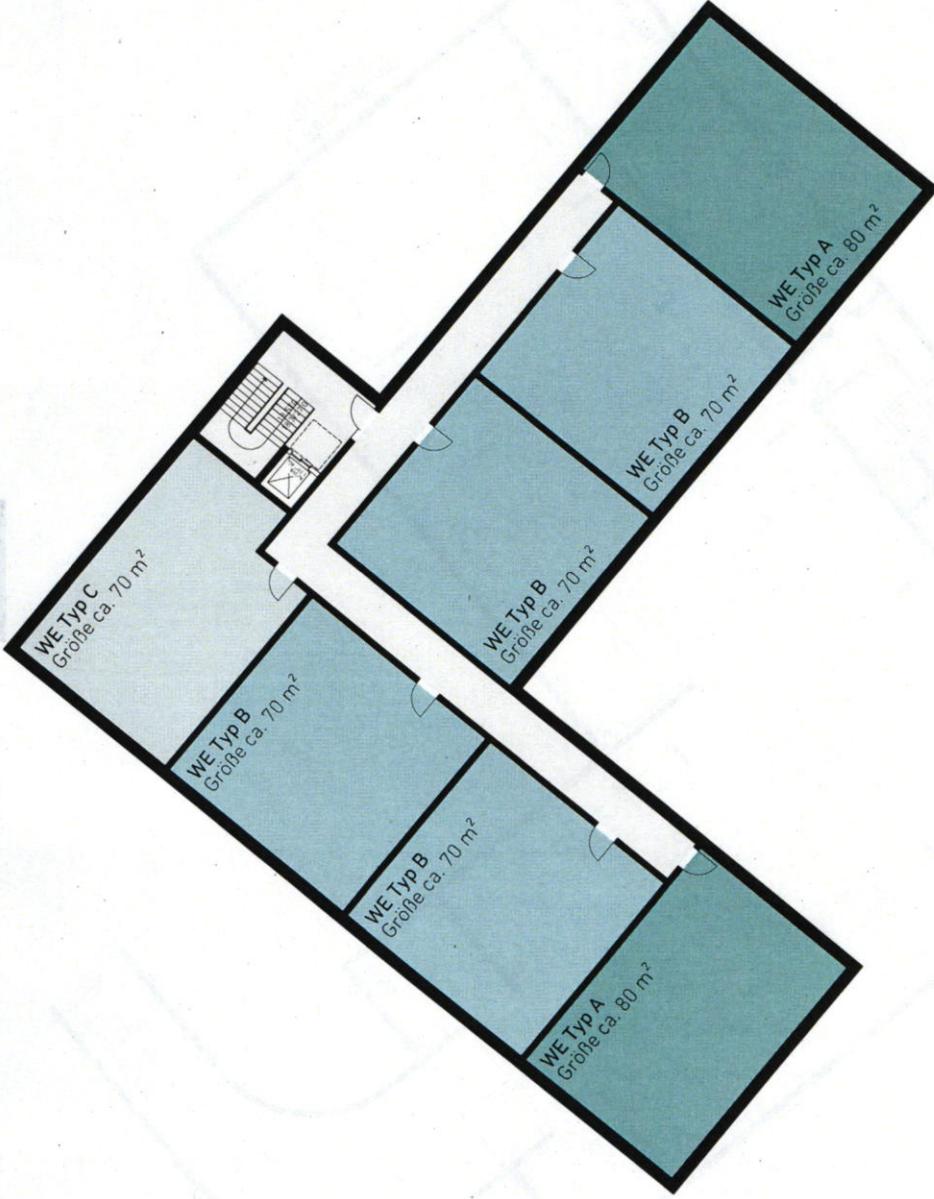


Grundstück 1
 Grundstücksfläche ca. 2210 m²
 Geschossigkeit 3+
 GRZ 0,4 +0,8 TG
 Nutzung Wohnen
 Parken Tiefgarage

Flurstück 848 reine Erschließung

Grundstück 2
 Grundstücksfläche ca. 790 m²
 Geschossigkeit 2+
 GRZ 0,4 /0,6
 Nutzung Wohnen
 Parken hybrid



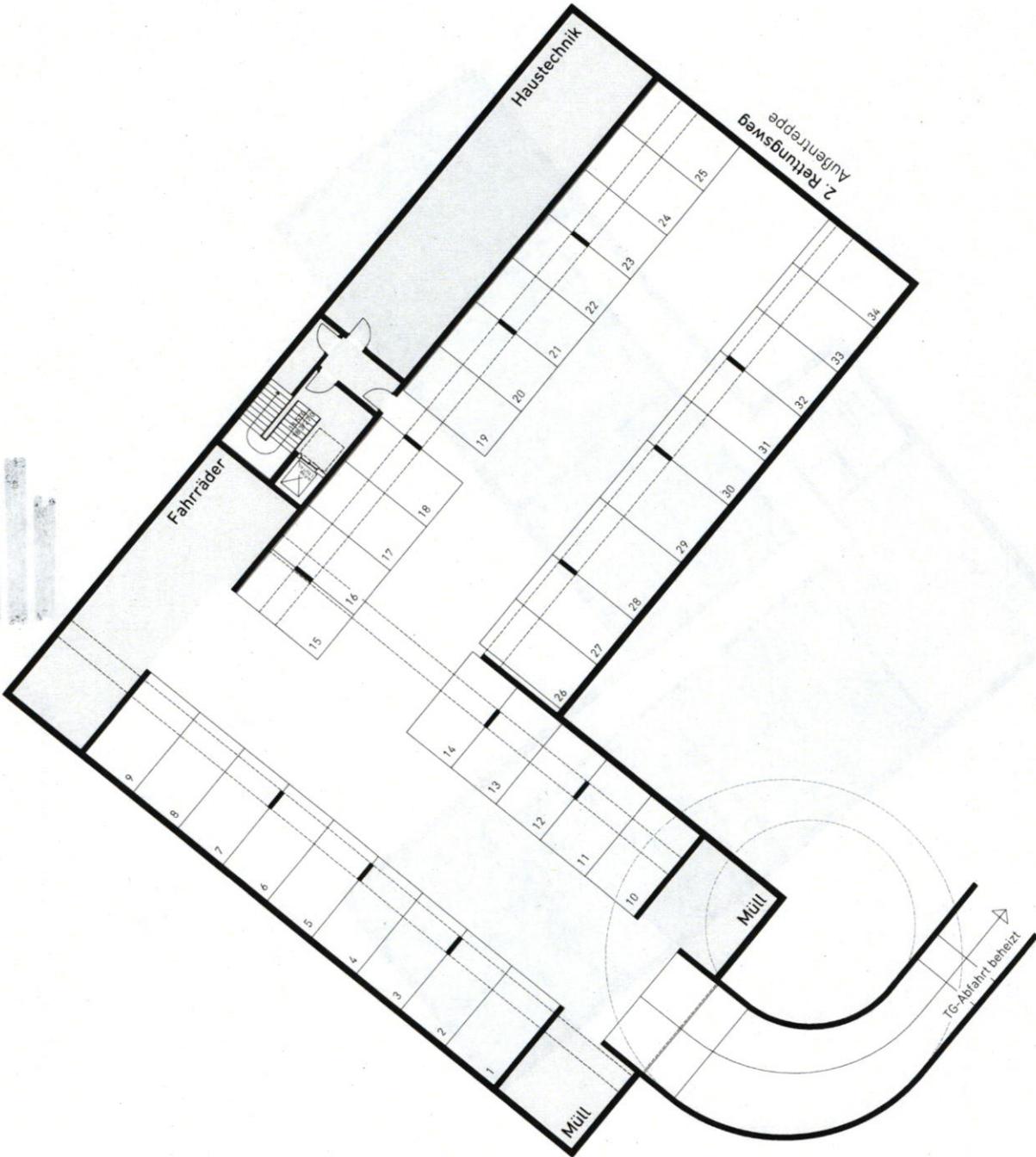


Grundriss Regelgeschoss
 7 WE je Geschoss
 Maßstab 1:300



Städtebauliche Entwicklung Beecker Straße
 Beecker Straße
 41844 Wegberg



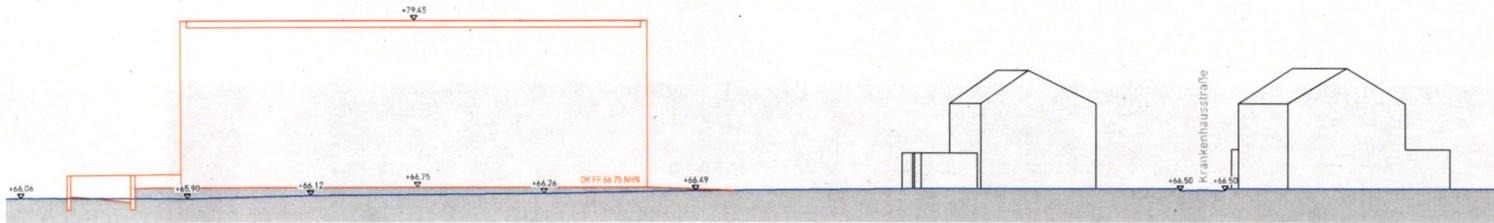


Grundriss Tiefgarage
 Anzahl Stellplätze 34
 Maßstab 1:300

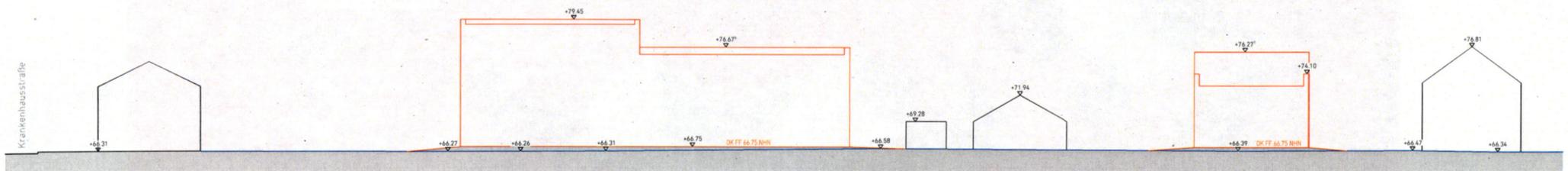


Städtebauliche Entwicklung Beecker Straße
 Beecker Straße
 41844 Wegberg

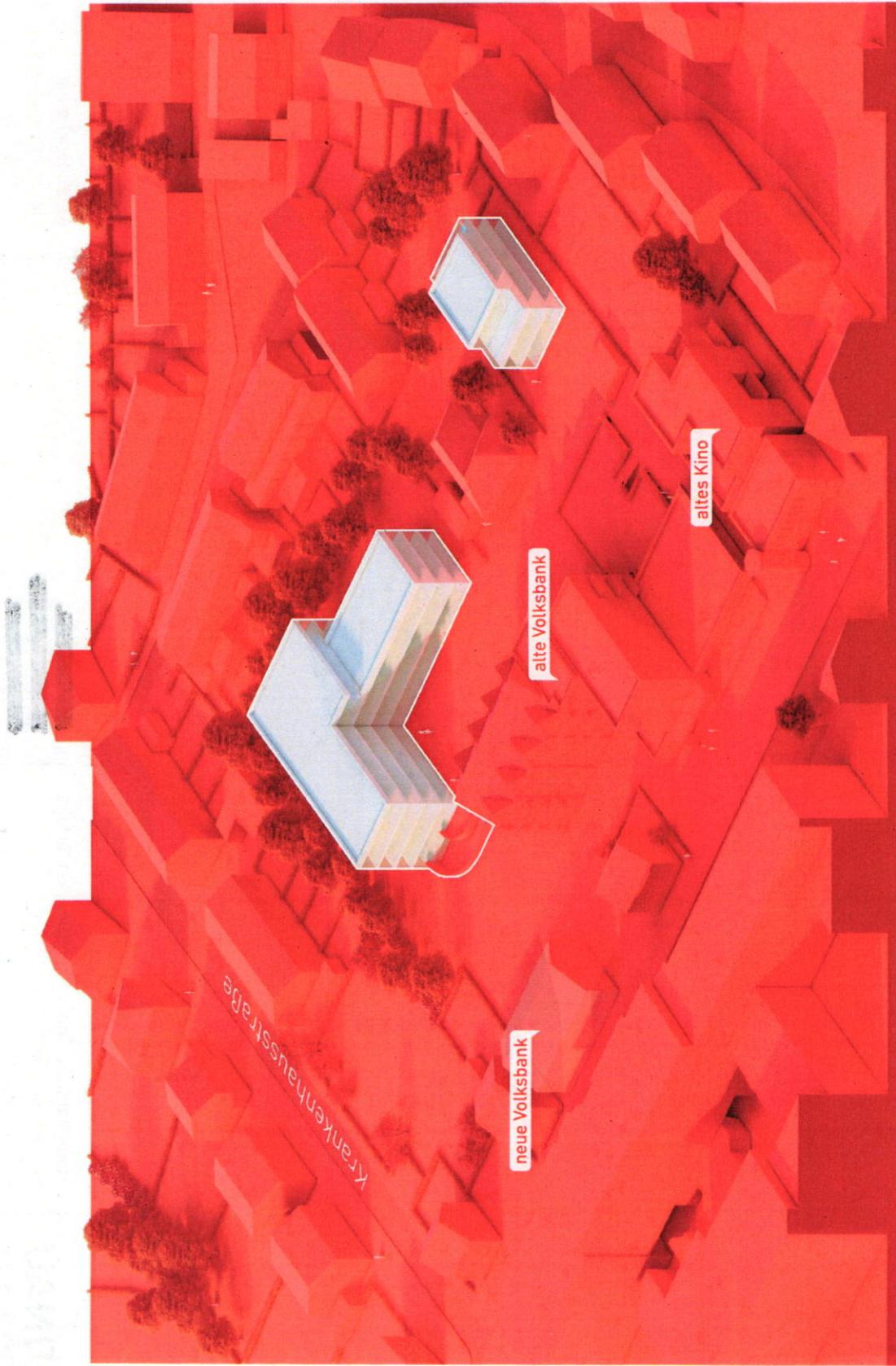




Geländeschnitt 1-1



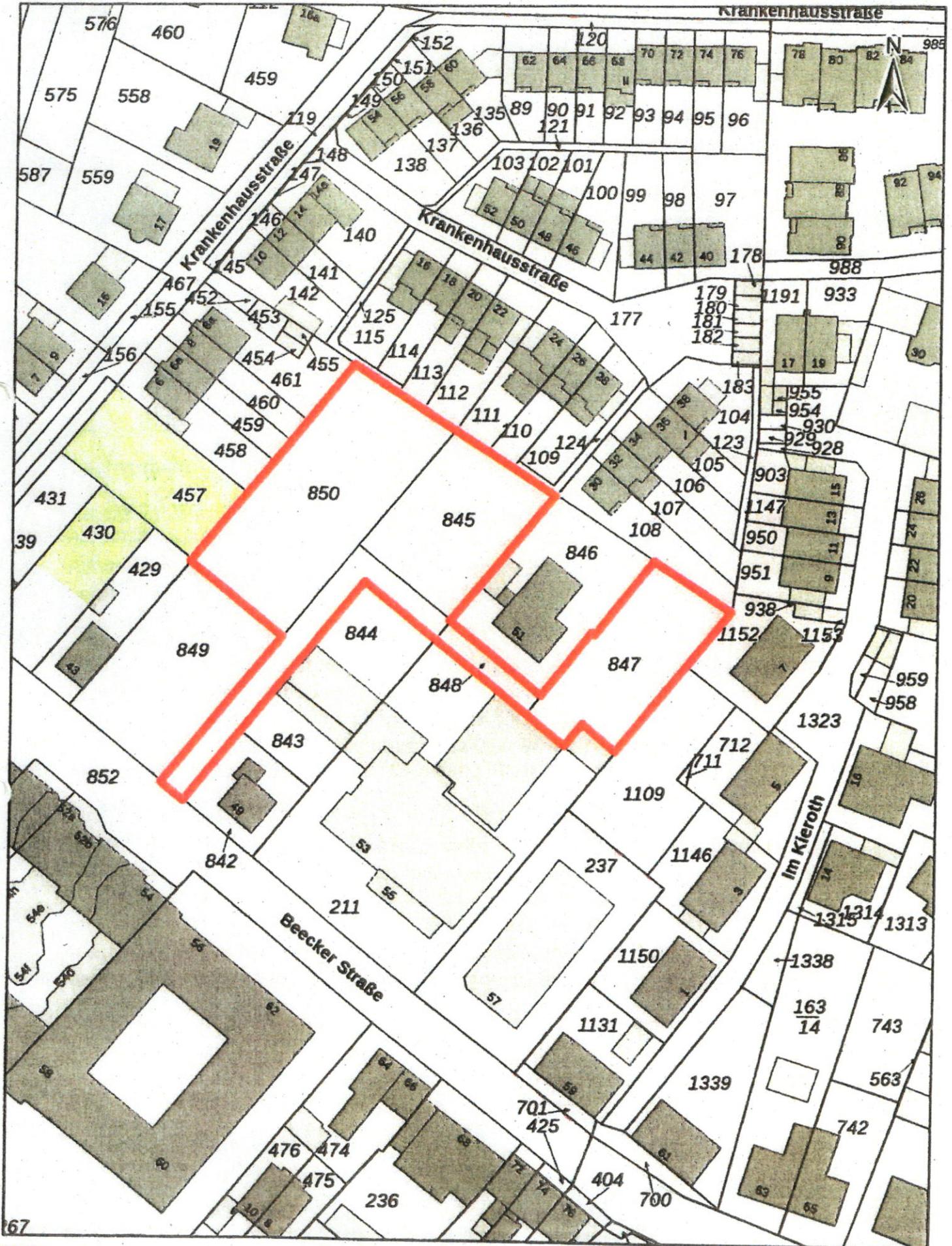
Geländeschnitt 2-2



Städtebauliche Entwicklung Beecker Straße
Beecker Straße
41844 Wegberg



Vogelperspektive
städtebauliche Einbindung der Bebauung in
die Umgebung



 Geltungsbereich