

Vorlagennummer: VO/26/069
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister
gez. Pape

Bebauungsplan VII-4, Uevекoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 13.04.2026
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan VII-4, Uevекoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße / 1. Änderung

Datum: 20.05.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Vorberatung)	16.06.2026
Rat der Stadt Wegberg (Entscheidung)	07.07.2026

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Wegberg hatte am 23.06.2020 den Bebauungsplan VII-4, Uevекoven – Gewerbegebiet Erkelenzer Straße als Satzung beschlossen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, das Gelände der ehemaligen Ziegelei in Uevекoven als Gewerbegebiet zu entwickeln. Zwischenzeitlich erfolgte die Erschließung des Gebietes und die Vermarktung und Bebauung zahlreicher Grundstücke.

Mit Schreiben vom 13.04.2026 hat nun der Erschließungsträger, die Fa. Bloem Beheer BV aus Heel (Niederlande), eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt (siehe Anlage 1).

Hintergrund ist, dass die Erschließung des Gewerbegebietes abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte. Aufgrund der Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken wurde ein zusätzlicher Erschließungsaufwand erforderlich.

Im Rahmen der beantragten Änderung soll nun eine Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche örtliche Situation - vor einer Übernahme der Straßenverkehrsflächen an die Stadt Wegberg - erfolgen. Nähere Einzelheiten sind dem genannten Antrag zu entnehmen. Der Antragsteller übernimmt die Planungskosten und das Verfahrensrisiko.

Gegen die beantragte Änderung des Bebauungsplanes VII-4 bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken. Als erster Verfahrensschritt wird die Fassung eines diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Durch diese Beschlüsse entstehen keine Kosten für die Stadt Wegberg.

Bewertung der Klimarelevanz

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja		Nein X		
Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar
Bemerkung					

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1:

Dem Antrag vom 13.04.2026 der Fa. Bloem Beheer BV aus Heel (Niederlande) auf Änderung des Bebauungsplanes VII-4, Uevokoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag 2:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren VII-4, Uevokoven – Gewerbegebiet Erkelenzer Straße / 1. Änderung wird gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes VII-4 an die tatsächlich erfolgte Erschließung anzupassen. Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Rand von Uevokoven und erstreckt sich über das Gelände des neuen Gewerbegebietes. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich und ist identisch mit der Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplanes VII-4.

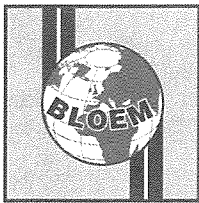
Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist. Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Anlage/n

- 1 - Antrag der Fa. Bloem Beheer BV vom 13.04.2026 (öffentlich)
- 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan VII-4, Uevokoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße / 1. Änderung (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche:



BLOEM BEHEER BV

Bloem Beheer BV
St. Antoniusstraat 10
6097 ND Heel
Postbus 5049
6097 ZG Heel
Telefoon
0475-572140
Website
www.bloem-group.eu

Stadt Wegberg

**Herrn Bieker
Herr Schröders
Rathausplatz 25
41844 Wegberg**

**Projekt: Wegberg, Bebauungsplan VII-4, 1. Änderung
Gewerbegebiet Erkelenzer Straße**

Datum: 13. April 2026

Sehr geehrter Herr Bieker, sehr geehrter Herr Schröders,

hiermit beantrage ich die Änderung des Bebauungsplans VII-4 für meine darin liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (insgesamt rund sechs Hektar):

Adresse: Erkelenzer Straße/An der Ziegelei, 41844 Wegberg
(Uevekoven)
Gemarkung: Wegberg (054539)
Flur: 26
Flurstücke: 237, 252, 251, 250, 255, 121, 254, 216, 234, 235, 233, 230, 245, 243, 246,
247, 241, 226, 227, 228, 229, 238, 239 und 249 (teilweise)

Ziel der Änderung

Ich beantrage die Änderung der Verkehrsflächen entsprechend des zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbaus sowie der daraus folgenden Anpassung von Gewerbegebietsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb von Baugrenzen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung wird sich, nach aktuellem Kenntnisstand, auf das gesamte Bebauungsplangebiet VII-4 erstrecken.

Begründung

Der Bebauungsplan VII-4 „Gewerbegebiet Erkelenzer Straße“ ist seit dem 05.11.2020 rechtswirksam. Er wurde als sog. Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans VII-4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets Erkelenzer Straße auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei im Ortsteil Uevekoven geschaffen, wobei konkrete Vorhaben für die Gewerbeansiedlung seinerzeit noch nicht vorlagen.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbestandorts wurde dementsprechend sparsam dimensioniert (Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Erkelenzer Straße). Soweit erforderlich sollte die weitere Feinerschließung, unter Berücksichtigung der künftigen Grundstücksnachfrage und –zuschnitte, zunächst auf privaten Gewerbegebietsflächen erfolgen.

Seit in Kraft treten des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass die Grundstücksnachfrage am Standort Uevekoven eher in Richtung kleinerer Grundstücke geht.

Damit ist grundsätzlich ein höherer Erschließungsaufwand verbunden, und so habe ich die Feinerschließung am Standort entsprechend der Grundstückszuschnitte hergestellt.



BLOEM BEHEER BV

Bloem Beheer BV
St. Antoniusstraat 10
6097 ND Heel
Postbus 5049
6097 ZG Heel
Telefoon
0475-572140
Website
www.bloem-group.eu

Diese Straßen sollen nun durch die Stadt Wegberg übernommen bzw. öffentlich gewidmet werden. Die betroffenen Erschließungsstraßen sollen durch entsprechende Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan VII-4, 1. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festlegung der Verkehrsflächen (und davon ausgehend der Gewerbegebietsflächen) wird auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes der ausgebauten Erschließungsanlagen, das der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Till Rumpf, Roermonder Straße 2, 41836 Hückelhoven durchgeführt hat.

Übernahme Planungskosten und Verfahrensrisiko

Gerne bin ich bereit, die Planungskosten zu übernehmen und die für die Bebauungsplanänderung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Mit der städtebaulichen Planung habe ich Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49 in 50667 Köln beauftragt. Mit den umweltfachlichen Leistungen im Rahmen der Bauleitplanung ist das Planungsbüro Rebstock, Hehlrather Straße 2 in 52249 Eschweiler beauftragt. Beide Planungsbüros waren bereits im Rahmen der Aufstellung des zu ändernden Ursprungsbebauungsplans VII-4 mit den jeweiligen Planungsleistungen betraut.

Nach aktuellem Kenntnisstand kommt es im Änderungsbereich (lediglich) zu Verschiebungen bei den flächenhaften/zeichnerischen Festsetzungen. Sämtliche anderen Festlegungen sollen nach Möglichkeit unverändert beibehalten werden.

Mir ist bewusst, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich zu einem (geringen) weiteren Ausgleichserfordernis führen wird. Für die Deckung des Ausgleichs stehen unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet Grundstücksflächen zur Verfügung, die sich ebenfalls in meinem Eigentum befinden. Die Eignung dieser Grundstücksflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird derzeit umweltfachlich geprüft.

Die Gefahr eines ungünstigen Ausgangs des Änderungsverfahrens und von zeitlichen Verzögerungen ist mir ebenfalls bewusst. Das Verfahrensrisiko, einschließlich der damit ggf. verbundenen Kostenlast, übernehme ich.

Ich bitte um Prüfung meines Antrags sowie um Rückmeldung hinsichtlich Ihrer Entscheidung und zum weiteren Verfahren.

Freundliche Grüße

Gerhard Bloem

Bloem Beheer B.V.
St. Antonius Straat 10
NL-6097 ND Panheel

g.bloem@bloem-international.com

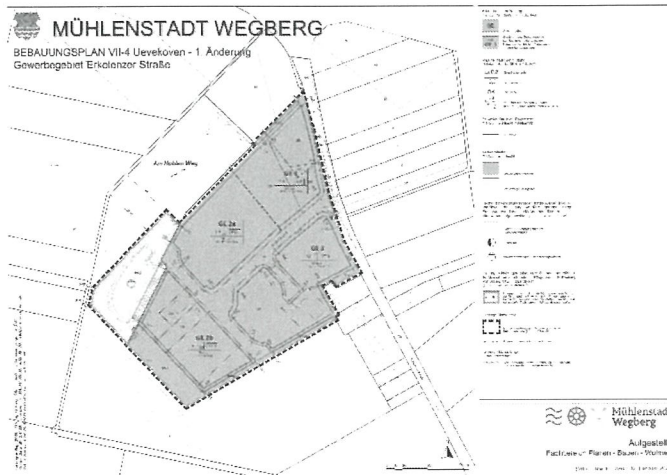
Anlagen:

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans VII-4 (VORABZUG, unmaßstäblich, Stand Februar 2026)

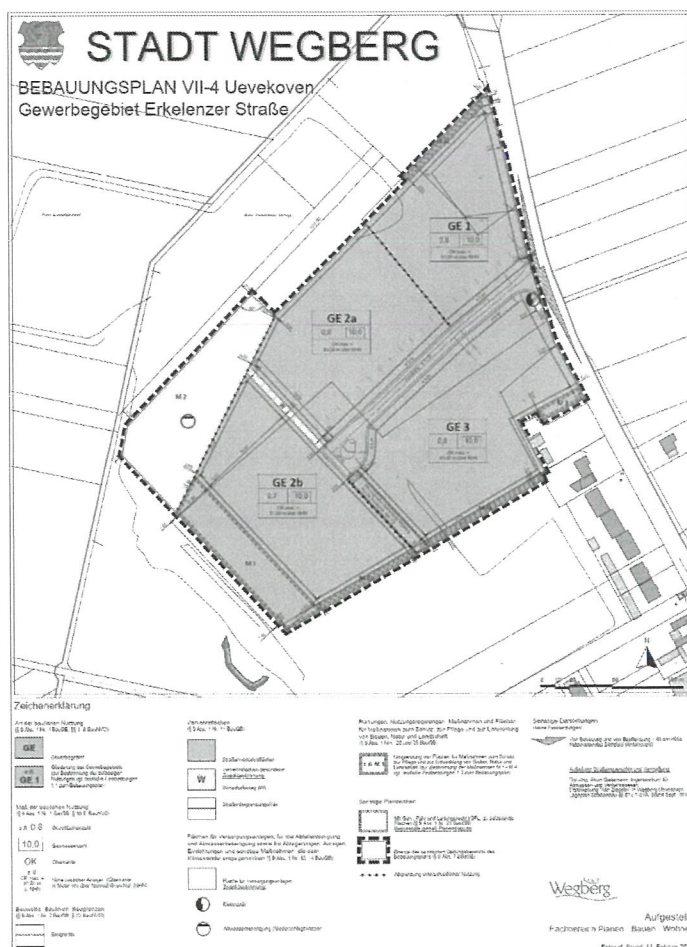


BLOEM BEHEER BV

Bloem Beheer BV
 St. Antoniusstraat 10
 6097 ND Heel
 Postbus 5049
 6097 ZG Heel
 Telefoon
 0475-572140
 Website
 www.bloem-group.eu



Rechtswirksamer Bebauungsplan VII-4 (2020)



G. van Bloem
 13-4-2026
[Signature]

