

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 15.09.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-50, Wegberg - Venloer Str.; - Sachstand - Entscheidung zu Varianten		Datum: 24.09.2021
Vorlage-Nr: VO/0253/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	05.10.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hat mit Datum vom 01.09.2020 den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren I-50, Wegberg – Venloer Straße getroffen.

Auf Grundlage dieses Beschlusses erfolgte in der Zeit vom 19.07.2021 bis zum 09.08.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Beteiligung wurde unter anderem der Bebauungsplanvorentwurf mit drei Varianten für den Zentrumsbereich sowie die entsprechenden städtebaulichen Entwürfe bereitgestellt (Variante 1 – reine Einfamilienhausbebauung, Variante 2 – Mehrfamilienhausbebauung, Variante 3 – Hausgruppe). Diese Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

Insgesamt sind 15 Stellungnahmen von 14 Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Diese wurden in Bezug auf die drei Entwurfsvarianten ausgewertet.

Sieben Stellungnahmen sind ohne Hinweis auf eine bevorzugte Variante formuliert und beschäftigen sich ausschließlich mit anderen Themen.

In sieben Einwendungen (alle von Anliegern des Plangebietes) wurde sich für die Variante 1 – Einfamilienhäuser ausgesprochen, da ansonsten Einschränkungen unter anderem hinsichtlich der Höhe der neuen Bebauung und der Verkehrsbelastung befürchtet werden. Diese Bedenken werden seitens der Verwaltung nicht geteilt, da ein maßvoller Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant ist. Zudem befindet sich dieses Baufeld im Zentrum des neuen Plangebietes und grenzt daher nicht direkt an vorhandene Bebauung an.

In einer Stellungnahme wird sich für Variante 2 - Geschosswohnungsbau ausgesprochen. Der Verfasser ist am Erwerb und der entsprechenden Bebauung eines Grundstücks interessiert.

Keine der Stellungnahmen hat die Variante 3 – Hausgruppe favorisiert.

Durch den Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe wurde am 19.11.2019 beschlossen den Aspekt „Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau“ als einen wichtigen Punkt bei der Gestaltung von zukünftigen Baugebieten mit in die Planungen einfließen zu lassen.

Aufgrund dieser Zielvorgabe erfolgt seitdem bei der Erstellung von städtebaulichen Entwürfen eine entsprechende Prüfung und in der Regel die Einplanung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau.

Weiterhin wurde in dem „Arbeitskreis Bebauungsplanverfahren“ am 04.03.2021 von der Mehrzahl der politischen Fraktionen die Variante 2 bevorzugt.

Weiterhin wurde jedoch besprochen mit allen drei geplanten Varianten in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu gehen.

Zur Vorbereitung der im nächsten Schritt anstehenden Offenlage der Planentwurfsunterlagen ist eine Entscheidung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften hinsichtlich der weiter zu verfolgenden Variante für das Zentrum des Plangebietes erforderlich.

Die Verwaltung schlägt in Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft, des Fachausschussbeschlusses vom 19.11.2019 sowie der Meinungsbekundung des Arbeitskreises vor, das Planverfahren auf Grundlage der Variante 2 mit einer maßvollen Mehrfamilienhausbebauung im Zentrum des Plangebietes fortzuführen.

Nach Entscheidung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften werden die Planentwurfsunterlagen fortgeschrieben und nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung für einen Zeitraum von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ferner erfolgt zeitgleich die erneute Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt das Bebauungsplanverfahren I-50, Wegberg – Venloer Straße auf Basis der Variante Nr. 2 - Geschosswohnungsbau fortzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt das Bebauungsplanverfahren I-50, Wegberg – Venloer Straße auf Basis der Variante Nr. 1 – Reine Einfamilienhausbebauung fortzuführen.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanvorentwurf mit den drei Varianten
2. Städtebaulicher Entwurf – Variante 1
3. Städtebaulicher Entwurf – Variante 2
4. Städtebaulicher Entwurf – Variante 3

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

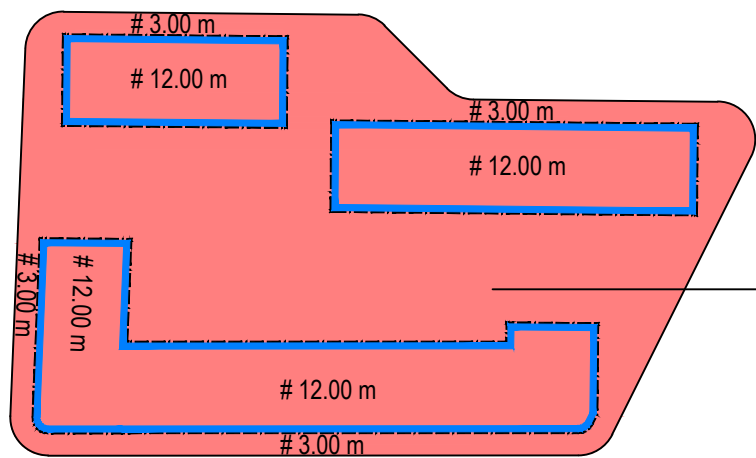
Gez. Bieker

FBL 301

Gez. Thies

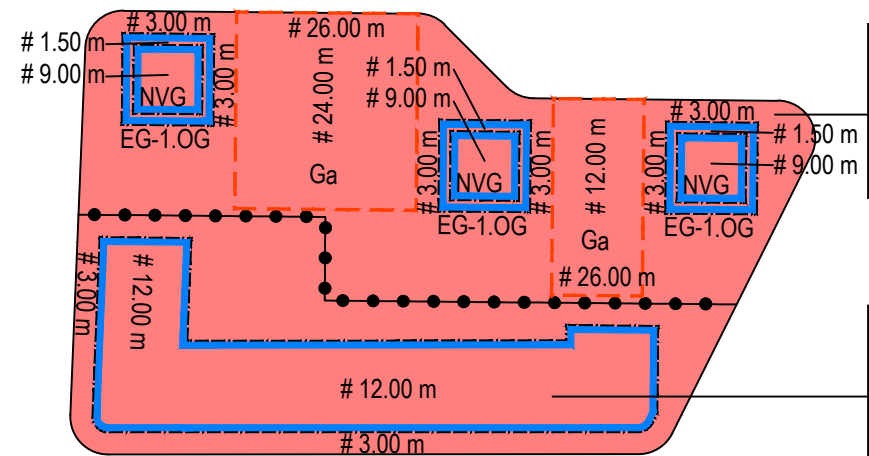
Techn. Beige.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten



Variante 1

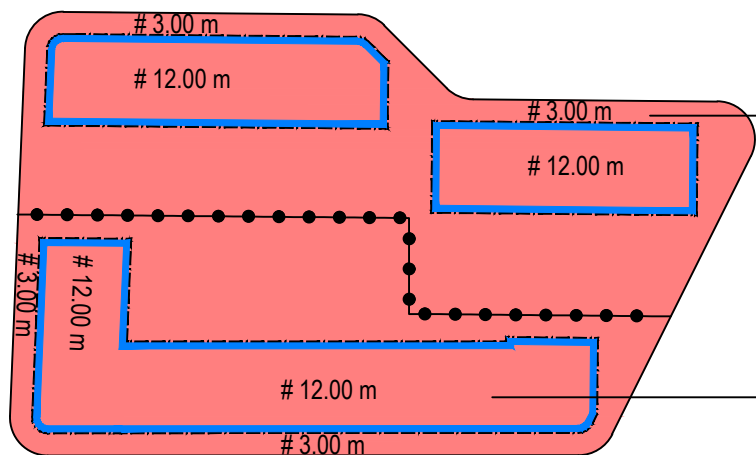
WA 6	0,4
II	o
FD / GD	≤ 25°
TH _{max}	68,00 m ü. NHN
FH _{max}	70,50 m ü. NHN
GH _{max}	68,50 m ü. NHN



Variante 2

WA 7	0,4
II	o MFH
FD	max. 5°
GH _{max}	72,00 m ü. NHN

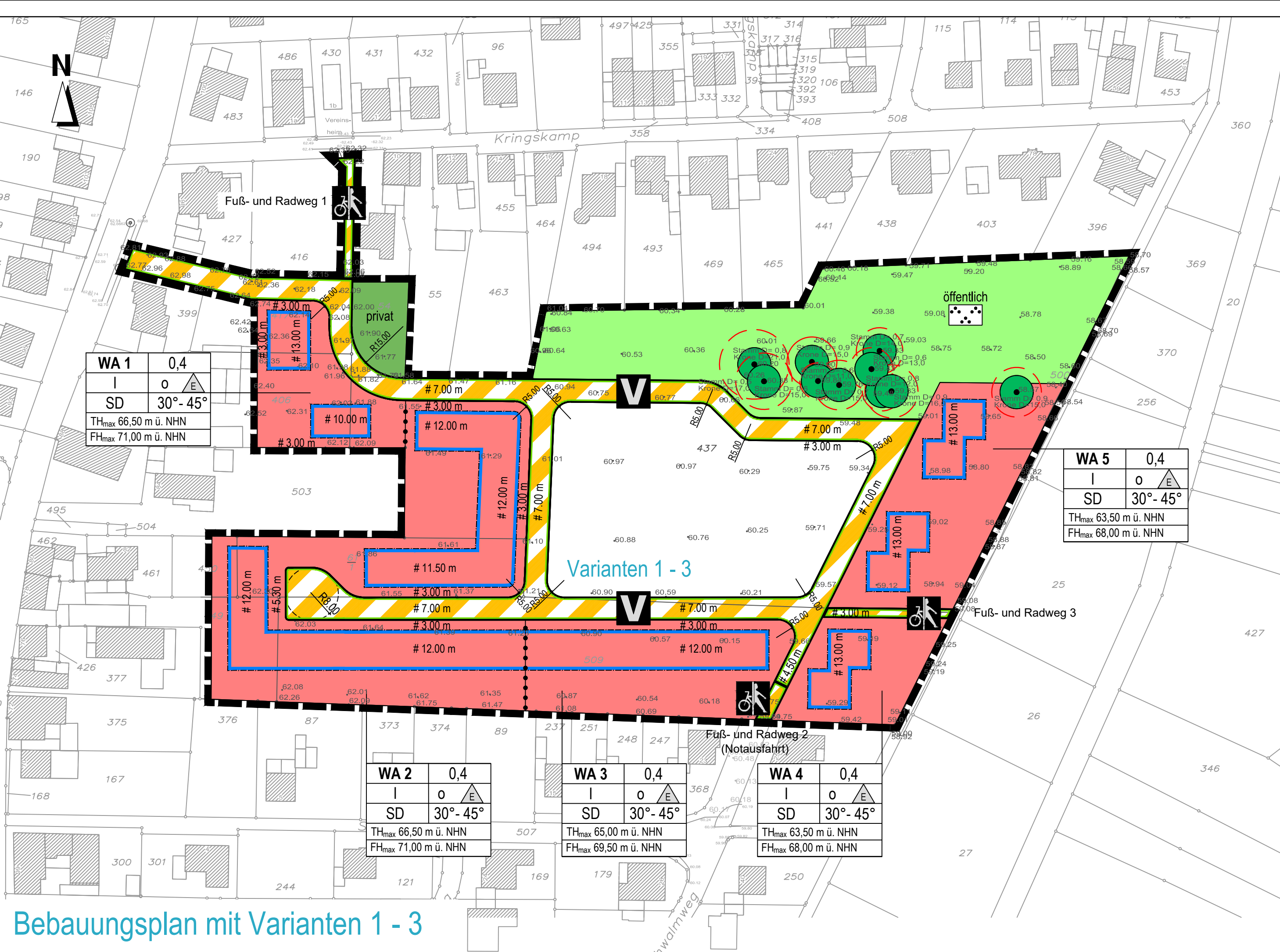
WA 6	0,4
II	o
FD / GD	≤ 25°
TH _{max}	68,00 m ü. NHN
FH _{max}	70,50 m ü. NHN
GH _{max}	68,50 m ü. NHN



Variante 3

WA 7	0,4
II	o
SD	30° - 45°
TH _{max}	68,00 m ü. NHN
FH _{max}	70,50 m ü. NHN

WA 6	0,4
II	o
FD / GD	≤ 25°
TH _{max}	68,00 m ü. NHN
FH _{max}	70,50 m ü. NHN
GH _{max}	68,50 m ü. NHN



Bebauungsplan mit Varianten 1 - 3

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete
WA 1 - 7	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl GRZ
I-II	Anzahl Vollgeschosse
SD	Satteldach
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
30° - 45°	zulässige Dachneigung
TH _{max}	max. Traufhöhe in m ü. NHN
FH _{max}	max. Firsthöhe in m ü. NHN
GH _{max}	max. Gebäudehöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
EG-1. OG	Erdgeschoss - 1. Obergeschoss
NVG	Nichtvollgeschoss
o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
MFH	nur Mehrfamilienhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg 1 - 3
	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	öffentlich	Öffentliche Grünflächen
	privat	Private Grünflächen / Garten
		Parkanlage mit Kinderspielmöglichkeiten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

	Erhaltung: Bäume
--	------------------

	Kronentraufbereich
--	--------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Ga	Zweckbestimmung: Garagen
60,97	Bestandshöhen (m ü. NHN)

Bebauungsplan mit Varianten 1 - 3

Grundlagen : Verm: 210310 Planungsgrundlage 200502 2021-03-10.DXT

Dateipfad: J:\drawings.bk\186 Wegberg Venloer Straße\AutoCad\VE\aktuell\186 280 VE 01d_lc.dwg

Auftraggeber :



Mühlenstadt Wegberg

Rathausplatz 25
41844 Wegberg
www.wegberg.de

Telefon: 02434 -83 - 0
Telefax: 02434 - 83 - 777

Projekt:

Wegberg Venloer Straße

Planinhalt:

Bebauungsplan mit Varianten 1 - 3

Plan-Nr.:

186 280 VE 01d_lc-3

Bearb.:

29.06.2021

Maßstab:

1 : 1000

Blattgr.:

780 x 420

Datum, Unterschrift:



Beratungsgesellschaft für
kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70
Telefax: 0241 / 16 34 35
e-mail: info@bki-aachen.de



Städtebaulicher Entwurf Variante 1

Legende

	Öffentliche Grünfläche		Einfamilienhäuser 9,00m / 10,00m
	Öffentliche Parkplätze		Mehrfamilienhäuser 12,00m / 12,00m
	Öffentliche Verkehrsfläche		Garagen
	Öffentlicher Fußweg		Private Verkehrsfläche
	Private Grünfläche		Planung Grundstücksgrenzen
	Private Zufahrt / Stellplätze		Plangebiet

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet:	28.022 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen:	4.124 m ²	14,7 %
Grundstücksflächen:	18.174 m ²	64,9 %
Öffentliche Flächen:	5.724 m ²	20,4 %
Öffentliche Grünfläche	5.290 m ²	
Öffentlicher Fußweg	434 m ²	
Anzahl Einzelhäuser	31 Stk	31 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	11 Stk	
Anzahl Straßenbäume	11 Stk	

c					
b		Straßenverlauf an Baumbestand angepasst	10.05.2021	JL	10.05.2021
a		Einfahrtsituation und mittige Grundstücke bearbeitet	05.03.2021	JL	05.03.2021
		Planerstellung am 08.02.2021 von JL			
Planindex	Blattindex	Änderungen	geänd. am	Name	geprüft am
Grundlagen : Flurkarte NRW					
Dateipfad: J:\drawings\bki\186 Wegberg Venloer Straße\AutoCad\K\aktuell\186 202 K 02b_lg.dwg					
Auftraggeber :					

	Mühlenstadt Wegberg
Rathausplatz 25 41844 Wegberg www.wegberg.de	
Telefon: 02434 - 88 - 0 Telefax: 02434 - 83 - 777	

Projekt: Wegberg Venloer Straße	
Planinhalt: Städtebaulicher Entwurf Variante 1	
Plan-Nr.: 186 202 K 02b_lg-1	Bearb.: 10.05.2021
Maßstab: 1 : 1000	Blattgr.: 420 x 297
Datum, Unterschrift:	

	Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318-320 52070 Aachen www.bki-aachen.de	Telefon: 0241 / 56 81 70 Telefax: 0241 / 16 34 35 e-mail: info@bki-aachen.de



Städtebaulicher Entwurf Variante 2

Legende

	Öffentliche Grünfläche		Einfamilienhäuser 9,00m / 10,00m
	Öffentliche Parkplätze		Mehrfamilienhäuser 12,00m / 12,00m
	Öffentliche Verkehrsfläche		Garagen
	Öffentlicher Fußweg		Private Verkehrsfläche
	Private Grünfläche		Planung Grundstücksgrenzen
	Private Zufahrt / Stellplätze		Plangebiet
	Private Stellplätze		

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet:	28.022 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen:	4.124 m ²	14,7 %
Grundstücksflächen:	18.174 m ²	64,9 %
Öffentliche Flächen:	5.724 m ²	20,4 %
Öffentliche Grünfläche	5.290 m ²	
Öffentlicher Fußweg	434 m ²	
Anzahl Einzelhäuser	26 Stk	26 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	3 Stk	18 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	10 Stk	
Anzahl Straßenbäume	10 Stk	

d	NVG ergänzt	17.06.2021	JL	17.06.2021	JK
c	Straßenverlauf an Baumbestand angepasst	05.05.2021	JL	05.05.2021	JK
b	Garagen Mehrfamilienhäuser ohne Garagenhof	17.03.2021	JL	17.03.2021	JK
a	Einfahrtssituation und mittige Grundstücke überarbeitet	08.03.2021	JL	08.03.2021	JK
	Planerstellung am 08.02.2021 von JL				
Planindex	Blattindex	Änderungen	geänd. am	Name	geprüft am
Grundlagen	Flurkarte NRW				
Dateipfad:	J:\drawings\bki\186 Wegberg Venloer Straße\AutoCad\K\aktuell\186 202 K 03d_ic.dwg				
Auftraggeber:					

Mühlenstadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg
www.wegberg.de

Projekt:
Wegberg Venloer Straße

Planinhalt:
Städtebaulicher Entwurf Variante 2

Plan-Nr.:
186 202 K 03d_ic-1

Maßstab:
1 : 1000

Datum, Unterschrift:

Bearb.:
17.06.2021

Blattgr.:
420 x 297

BKI. Beratungsgesellschaft für
kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70
Telefax: 0241 / 16 34 35
e-mail: info@bki-aachen.de



Städtebaulicher Entwurf Variante 3

Legende

	Öffentliche Grünfläche		Einfamilienhäuser 9,00m / 10,00m
	Öffentliche Parkplätze		Bungalows 8,00m / 10,00m
	Öffentliche Verkehrsfläche		Garagen
	Öffentlicher Fußweg		Private Verkehrsfläche
	Private Grünfläche		Planung Grundstücksgrenzen
	Private Zufahrt / Stellplätze		Plangebiet

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet:	28.022 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen:	4.124 m ²	14,7 %
Grundstücksflächen:	18.174 m ²	64,9 %
Öffentliche Flächen:	5.724 m ²	20,4 %
Öffentliche Grünfläche	5.290 m ²	
Öffentlicher Fußweg	434 m ²	
Anzahl Einzelhäuser	26 Stk	26 WE
Anzahl Bungalows	7 Stk	7 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	10 Stk	
Anzahl Straßenbäume	10 Stk	

c						
b						
a		Straßenverlauf an Baumbestand angepasst	10.05.2021	JL	10.05.2021	JK
		Planerstellung am 08.03.2021 von JL				
Planindex	Blattindex	Änderungen	geänd. am	Name	geprüft am	Name
Grundlagen : Flurkarte NRW / 186 202 K3a Ic						
Dateipfad: J:\drawings\bki\186 Wegberg Venloer Straße\AutoCad\K\aktuell\186 202 K 04a Ic.dwg						
Auftraggeber :						
		Mühlenstadt Wegberg		Mühlenstadt Wegberg Rathausplatz 25 41844 Wegberg www.wegberg.de		
				Telefon: 02434-83-0 Telefax: 02434-83-777		
Projekt: Wegberg Venloer Straße						
Planinhalt: Städtebaulicher Entwurf Variante 3						
Plan-Nr.: 186 202 K 04a Ic-1			Bearb.: 10.05.2021			
Maßstab: 1 : 1000			Blattgr.: 420 x 297			
Datum, Unterschrift:						
		Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH				
		Jülicher Straße 318-320 52070 Aachen www.bki-aachen.de		Telefon: 0241 / 56 81 70 Telefax: 0241 / 16 34 35 e-mail: info@bki-aachen.de		