

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.11.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.3		Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan III-22, Arsbeck - Roermonder Bahn - Aufstellungsbeschluss		Datum: 11.11.2021
Vorlage-Nr: VO/0302/21				Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	30.11.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)		
Ö	07.12.2021	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.10.2021 hat die F2 Consulting GmbH & Co KG aus Mönchengladbach für im Eigentum befindliche Flächen südlich der Roermonder Bahn (siehe Anlage 2) einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) gestellt. Die Eigentümerin hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Nach § 34 BauGB ist derzeit lediglich eine Straßenrandbebauung zulässig. Der Antragsteller beabsichtigt jedoch den Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu errichten. Angrenzend zur Erschließungsstraße ist eine Parkplatzfläche mit 16 Stellplätzen vorgesehen.

Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen empfiehlt die Verwaltung, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Anlage 2 ersichtlich.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit – aufgestellt werden. Die Verwaltung schlägt vor, in diesem Fall entsprechend zu verfahren. Mögliche Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen unmittelbar westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der beabsichtigten Wohnnutzung sind im Verfahren zu ermitteln und ggf. zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes III-22, Arsbeck – Roermonder Bahn zu beschließen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Arsbeck, südlich der Straße Roermonder Bahn bzw. nördlich der Bahntrasse. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Geschosswohnungsbauten einschließlich Parkplatzfläche zu schaffen.

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

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit aufgestellt.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 20239, in Verbindung mit den §§ 2 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

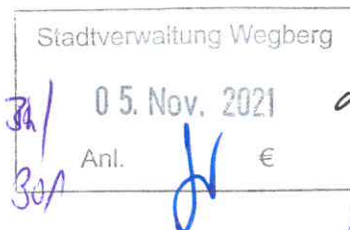
1. Antrag vom 12.10.2021
2. Karte des Geltungsbereiches

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

Götz Freyberg c/o F2 Consulting GmbH & Co. KG | Am Nordpark 3 | 41069 Mönchengladbach



An
Herrn Bürgermeister Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg



12.10.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Wohnungsmarktsituation und der gewünschten Nachverdichtung würden wir gerne das Grundstück Roermonder Bahn 19 entwickeln und mit 2 Mehrfamilienhäusern beplanen. Auch vor dem Hintergrund der Heinsberger Wohnungsmarkstudie ist eine Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll und bedarfsorientiert. Wir beantragen daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in der Anlage dargestellte Fläche. Sämtliche aus diesem Verfahren entstehenden Kosten werden selbstverständlich durch uns übernommen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

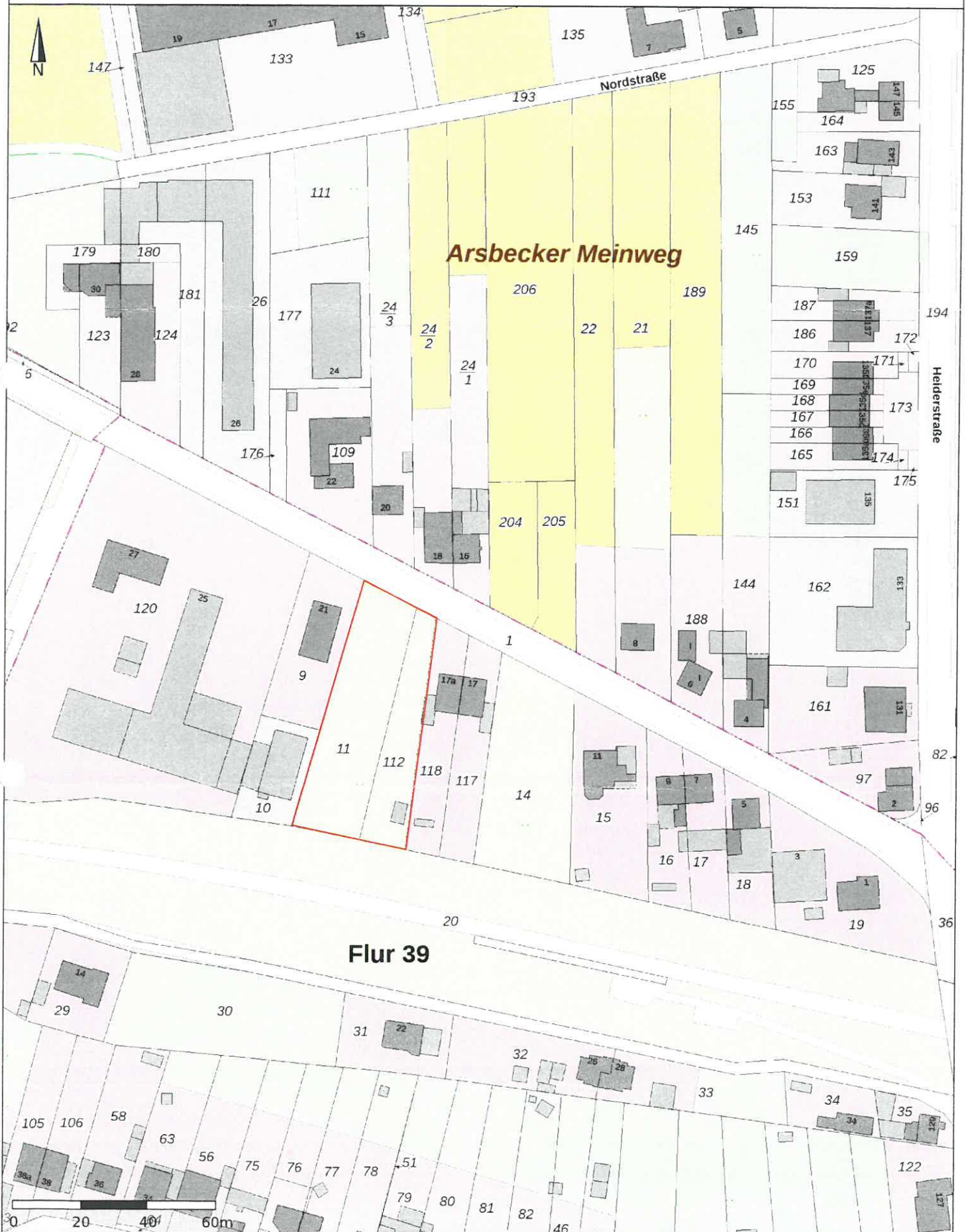
Mit freundlichen Grüßen

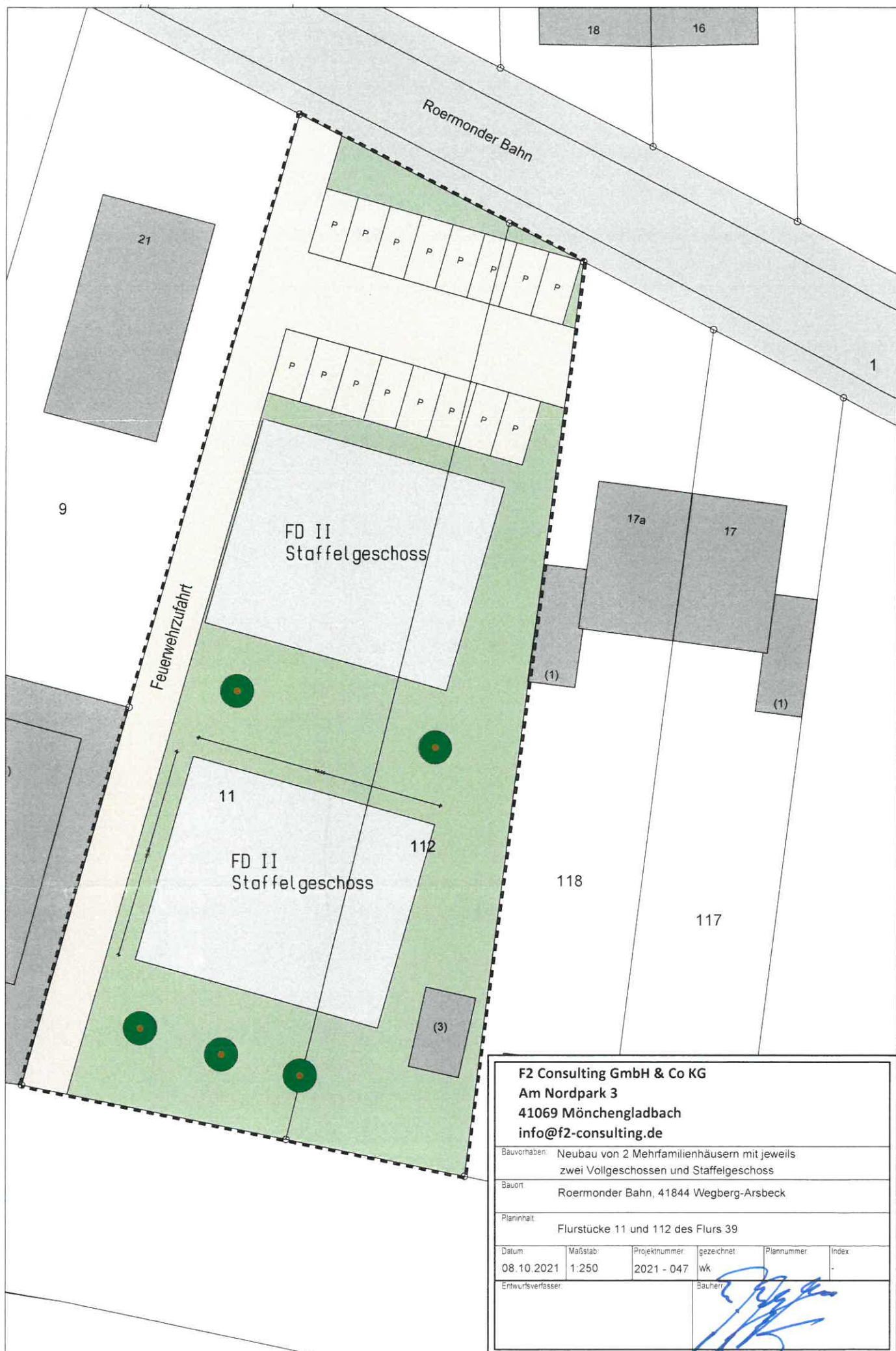
Götz Freyberg

F2 Consulting GmbH & Co. KG
Am Nordpark 3
41069 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 277 57 75 | Mob: +49 172 20 98 800
goetz@freyberg.eu

IBAN: DE62 3105 0000 0000 0173 27
BIC: MGLSDE33XXX
Steuernummer: 102/5718/1817
Amtsgericht Mönchengladbach: HRA 7617

Komplementärin: F2 Real Estate GmbH | Amtsgericht Mönchengladbach: HRB 16052 | Geschäftsführer: Götz Freyberg





F2 Consulting GmbH & Co KG
Am Nordpark 3
41069 Mönchengladbach
info@f2-consulting.de

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss					
Bauort: Roermonder Bahn, 41844 Wegberg-Arsbeck					
Planinhalt: Flurstücke 11 und 112 des Flurs 39					
Datum:	Maßstab:	Projektnummer:	gezeichnet:	Plannummer:	Index:
08.10.2021	1:250	2021 - 047	wk		
Entwurfsverfasser:			Bauherr:		
			