

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 05.01.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.10	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-47, Wegberg - Beecker Str./Parkplatz Volksbank: Einwände aus der Bürgerschaft		Datum: 09.05.2024
Vorlage-Nr: VO/0003/24			Bürgermeister: i.V. gez. Karneth
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.01.2024	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hatte in seiner Sitzung am 05.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-47, Wegberg – Beecker Straße / Parkplatz Volksbank gefasst. Das Plangebiet liegt im Blockinnenbereich der Straßen Beecker Straße, Krankenhausstraße und Im Kieroth. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung einer ehemaligen Parkplatzfläche für eine Geschosswohnungsbebauung zu schaffen.

Bisher wurden durch den Eigentümer der Fläche keine Planunterlagen bei der Verwaltung eingereicht, sodass mit dem Bauleitplanverfahren bisher nicht begonnen wurde. Eine Terminierung steht derzeit somit noch nicht fest.

Mit Schreiben vom 04.01.2024 haben nun zwei Anlieger Bedenken zum beabsichtigten Bebauungsplanverfahren geäußert. Dieses Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt und wird somit den Ausschussmitgliedern, wie von Anliegern gewünscht, zur Kenntnis gegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anlieger schriftlich darüber zu informieren, dass diese die Möglichkeit haben, zu gegebener Zeit im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan I-47 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt das Schreiben der Anlieger vom 04.01.2024 zum Bebauungsplanverfahren I-47 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Anlieger schriftlich darüber zu informieren, dass diese die Möglichkeit haben, im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan I-47 eine Stellungnahme abzugeben.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Schreiben der Anlieger zum Bebauungsplanverfahren I-47 vom 04.01.2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

gez. Bieker

FBL 301

Gez. Thies

Techn. Beigeord.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Wegberg, 04.01.2024

Mitglieder
Ausschuss WBVL Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ratsmitglieder
Stadt Wegberg

Stadtverwaltung Bauamt

Bebauungsplan I-47 , Wegberg Beecker Straße /Parkplatz Volksbank

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir unseren Einspruch gegen den von Ihnen beschlossenen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zum Ausdruck bringen.

1. Bereits im Jahre 2016/17 wurde uns vom damaligen Eigentümer (Herr Jansen) persönlich erklärt, dass er auf dem Gebiet des Parkplatzes Bungalows als Altenwohnung plant.
2. Über die Errichtung eines Garagenhofes und die kritische Meinung der politischen Gremien dazu wurden wir im Jahre 2020 durch einen Zeitungsartikel informiert.

Bei diesen beiden Möglichkeiten stand für uns immer im Vordergrund, dass es sich bei der geplanten Bebauung um niedrige unseren Häusern angepasste Bebauung handelt, so wie es auch im Bau GB § 34 (Die Nutzungsart sowie die Bauweise muss der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein.) niedergeschrieben ist.

Auch ein Gebäude bei dem der 4. bzw. 3. Stock als sogenanntes Staffelgeschoß geplant und gebaut wird entspricht nicht dem im § 34 Bau GB genannten Passus der angepassten Bebauung.

Im Bürgerinformationssystem mussten wir nun feststellen, dass am 22.08.23 der WBVL mehrheitlich beschlossen hat eine 4 bzw. 3 Geschossbebauung (in westlicher und nördlicher Richtung) auf dem o.g. Gelände zuzulassen.
Außerdem soll in östlicher Richtung ein weiteres zweigeschossiges Gebäude entstehen

Es stellt sich uns die Frage ob den Mitgliedern des WBVL die Örtlichkeit und die Umgebung bekannt sind, oder ob rein nach Papierlage entschieden worden ist.

Zur Erläuterung:

Außer zur Beecker Straße hin (alte Bank) ist das gesamte Gebiet von Einfamilienhäusern rundherum eingeschlossen. Ebenfalls befindet sich bereits ein Bungalow auf dem Gelände der durch die Neubauten sowohl von Westen als auch von Osten durch deutlich höhere Gebäude eingeschlossen wird.

Aus unserer Sicht ist der § 34 Bau GB folgendermaßen zu verstehen:

Eine Bebauung ist zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück in das Umfeld passen.

Die geplante Baumaßnahme hat sich unserer Meinung nach nicht an den Gebäuden entlang der Beecker Straße zu richten sondern an unsere Häuser, die das Gelände umschließen.

Weiterhin stellt sich die Frage welche Bedingungen muss ein Bauvorhaben erfüllen, um nach § 34 Bau GB zulässig zu sein?

Ist die Frage geklärt, ob das Bauvorhaben überhaupt in einem Gebiet geplant ist, das als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gilt, stellt sich die nächste Frage: Welche Bedingungen muss ein solches Bauvorhaben erfüllen, um zulässig zu sein? § 34 Abs. 1 Bau GB bietet darauf folgende Antwort:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben muss sich also vor allem in seine nähere Umgebung einfügen, und zwar hinsichtlich:

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Als nähere Umgebung wird der unmittelbar angrenzende Bereich an das Bauvorhaben verstanden; allerdings hängt auch hier die genaue Definition wieder vom Einzelfall ab.

Zur Verdeutlichung möchten wir Ihnen nachfolgend die bei uns entstehenden Nachteile in der Wohnqualität bzw. die Verhinderung der Steigerung unserer Wohnqualität einmal aufzeigen:

1. Bei einem Neubau mit 4 Geschossen zur Krankenhausstraße und 3 Geschossen zur Stichstraße Krankenhausstraße wird für alle Anlieger mit einer deutlich zurückgehenden Sonneneinstrahlung zu rechnen sein. Das heißt, bestehende oder schon geplante Balkon -, Gartenkraftwerke werden erheblich in ihrer Leistung eingeschränkt oder diese wird komplett verhindert.
2. Bei Photovoltaik Anlagen (die für die Bundesregierung an Priorität 1 bei neuen Energien stehen) werden, sofern sie bereits bestehen oder in den nächsten Jahren errichtet werden, wird die Stromproduktion durch den Schattenwurf des Neubaus erheblich eingeschränkt werden.
3. Laut Auskunft der Stadtverwaltung Wegberg kann die Abstandsfläche beim Bau einer Tiefgarage gegen 0 gehen. Das heißt es kann bis an die jeweilige Grundstücksgrenze gebaut werden. Durch eine derartige Bebauung kann es bei unseren Grundstücken zu Absackungen kommen.

Aus den uns vorliegenden bisherigen Planungen der VDH Projektmanagement und der Firma Gronau geht hervor, dass sehr nahe an unseren Grundstücken gebaut werden soll, sodass die o.g. Punkte eintreten werden.

Auf diese zuletzt von uns genannten Argumenten wurde bereits (laut Protokoll) durch den Ratsherrn Cassel und die Ratsfrau Jansen hingewiesen.

Selbstverständlich ist es nötig bezahlbaren Wohnraum für die Stadt Wegberg zu schaffen, jedoch sollte dies nicht zum Nachteil von anderen Bürgern der Stadt erfolgen. Wir gehen davon aus, dass unser Eigentum erheblichen Wertverlust erfahren wird.

Wir bitten Sie die Planungen noch einmal zu überdenken und uns Ihre Entscheidung mitzuteilen.

(in Vertretung der Anrainer der Beecker Straße, Krankenhausstraße, Im Kieroth)