

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 08.09.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9	Bezeichnung der Vorlage: Baugebiet I-48 Wegberg - Maaseiker Straße		Datum: 10.01.2024
Vorlage-Nr: VO/0199/23			Bürgermeister: i.V. gez. Thies
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.01.2024	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Die PEG GmbH - Projektentwicklungsgesellschaft der Gronau-Gruppe und der Volksbank Mönchengladbach mit Sitz in Wegberg - hat im Rahmen des Investorenwettbewerbs "Maaseiker Dreieck" den Zuschlag für den Grundstücksankauf mit dem Ziel der Projektentwicklung erhalten. Dem Entscheid des Rates der Stadt Wegberg im nicht öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.09.2021 zum Verkauf des Gebietes lag der als Anlage 1 beigefügte städtebauliche Entwurf von August 2021 zugrunde, welcher hiermit öffentlich gemacht wird. Der Kaufvertrag für das „Maaseiker Dreieck“ wurde am 17.12.2021 unterzeichnet.

Auf Grundlage des damaligen städtebaulichen Entwurfes wurde der Bebauungsplan "I-48, Wegberg - Maaseiker Straße" entwickelt und durch den Rat der Stadt Wegberg in der Sitzung am 14.02.2023 beschlossen. Nach Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 24.03.2023 rechtskräftig. Damit ist die Kaufpreisfälligkeit eingetreten, sodass zwischenzeitlich die Umschreibung im Grundbuch erfolgte. Der Bebauungsplan kann unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/wegberg/plan?pid=42575>

Die Erschließungsarbeiten gemäß Erschließungsvertrag vom 14.04.2023 – siehe VO/0009/23 - werden derzeit auf dem Vorhabengrundstück ausgeführt. Der Ausbau in der sogenannten Stufe 1 (Baustraße) wird voraussichtlich Ende Januar 2024 abgeschlossen sein. Infolge der starken Niederschläge ist der Lärmschutzwall flächig abgerutscht. Sobald die Witterung dies zulässt, erfolgt nach Auskunft des Investors die Neumodellierung des Lärmschutzwalls.

Der Investor steht im regelmäßigen Austausch mit der Verwaltung und hat diese über den aktuellen Projektstatus eingehend informiert und beabsichtigt sehr zeitnah erste Bauanträge einzureichen. In den Gesprächen wurde klargestellt, dass - trotz der schwierigen Marktlage im Wohnungsbau - ein Vertriebs- und Baubeginn in der 2. Jahreshälfte 2024 angestrebt wird.

Der als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Entwurf dokumentiert, dass die Grundzüge der seinerzeitigen Konzeptplanung größtenteils konsequent umgesetzt werden sollen. Das vielfältige Angebot erstreckt sich demnach über:
- Einfamilienhäuser

- Doppelhäuser
- Kettenhäuser
- Eigentumswohnungen

Abweichungen von der ursprünglichen Konzeption liegen bei der Anordnung der Mehrfamilienhäuser im Kern des Baugebietes sowie bei der Nutzung des Bereiches entlang der Maaseiker Straße („WA 4“) vor.

Im Rahmen der Projektierung hat sich die PEG GmbH intensiv um die energetische Optimierung des Quartiers bemüht. Hinsichtlich der Wärmeversorgung wurde eine Vereinbarung mit der NEW Smart City GmbH getroffen, aus der die gemeinsame Absicht zur Erstellung eines Wärmenetzes zur Nahwärmeversorgung hervorgeht. Die NEW Smart City GmbH ist derzeit in der Erstellung der Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für die Förderung darstellt.

Die Wärmeversorgung soll über Wärmepumpentechnik, d.h. ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Eine potenzielle Netzerweiterung in das bestehende angrenzende Wohnquartier ist denkbar und wünschenswert.

Der Investor hat der Verwaltung daraus resultierend eine Änderungsabsicht für den Teilbereich „WA 4“ des Baugebietes mitgeteilt. Hintergrund der gewünschten Änderungen sind der Platzbedarf für eine Nahwärmezentrale (ca. 150 m²) und der zusätzliche Flächenbedarf für eine PV-Anlage zur Versorgung der Nahwärmezentrale

Die Teilfläche „WA 4“ bietet sich für eine untergeordnete Nutzung an, da diese bisher als Lärmschutz-Riegelbebauung gegen den Lärm der neuen Feuerwache vorgesehen war.

Anstelle dieser unattraktiven Riegelbebauung wird aktuell zur Versorgung der sogenannten „Powerzentrale“ eine mit Photovoltaikmodulen überdachte Quartiers-Garagenanlage geplant. Diese übernimmt gemeinsam mit einer Lärmschutzwand die abschirmende Wirkung für das Baugebiet. Eine alternative Tiefgarage wurde geprüft, musste jedoch aufgrund des hohen Grundwasserstandes und den damit einhergehenden unwirtschaftlich hohen Investitionskosten verworfen werden.

Der überarbeitete Entwurf sieht folglich im Bereich „WA 4“ ein Kombinationsbauwerk mit folgenden Nutzungen vor:

- Lärmschutzbauwerk gemäß Anforderungen Lärmschutzgutachten
- Garagen
- Nahwärmezentrale
- Photovoltaikanlage

Das Lärmschutzbauwerk wird in der Ansicht von der Maaseiker Straße durch Vor- und Rücksprünge sowie Materialwechsel gegliedert und erhält dadurch trotz der erforderlichen Bauwerkshöhe einen angemessenen Maßstab. Der Entwurf sieht eine Begrünung der Fassadenseite vor, wodurch ein dauerhaft attraktives Erscheinungsbild sichergestellt werden soll. Siehe hierzu die als Anlage 3 beigefügte Präsentation des Investors.

Neben der geplanten Nahwärmeversorgung des Gebietes ist durch den Investor eine Errichtung der Wohnhäuser im Standard KfN-QNG (Klimafreundlicher Neubau – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) geplant. Im Betrieb sollen die Objekte klimaneutral sein und potenziell von der DGNB e.V. (mind. Silber) zertifiziert werden.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben des Investors zur Errichtung eines nachhaltigen Baugebietes mit einer zentralen Wärmeversorgung ausdrücklich befürwortet und dem Investor die Gestattung zur Verlegung des Nahwärmenetzes in Aussicht gestellt.

Insbesondere die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt bei Interesse der Anwohner zusätzliche Nutzer aus dem „Dichterviertel“ an das Nahwärmesystem anzuschließen ist hervorzuheben.

Planungsrechtlich ist die nun vorgesehene Bebauung / Nutzung des Bereiches „WA 4“ gemäß Bebauungsplan I-48 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung zulässig. In allgemeinen Wohngebieten sind sowohl Garagen als auch der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen allgemein zulässig. Nach erster Einschätzung der Verwaltung gehen von der geplanten Nutzung keine unzulässigen und unverhältnismäßigen Belästigungen und Störungen für das Baugebiet aus, welcher einer entsprechenden Bebauung entgegenstehen würden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Anlage/n:

1. Städtebaulicher Entwurf August 2021
2. Städtebaulicher Entwurf Januar 2024
3. Präsentation Maaseiker Dreieck

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
gez. Bieker	FBL 301	
gez. Thies	Techn. Beigeord.	