

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 11.11.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.09.2025 des WBVL, öffentlicher Teil		Datum: 12.11.2025
Vorlage-Nr: VO/0221/25			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	25.11.2025	Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur	

Sachverhalt:

In diesem Ausschuss ist die Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift des nun in der neuen Legislaturperiode des Rates der Stadt Wegberg nicht mehr gebildeten Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften vom 11.09.2025 einzuholen. Die Niederschrift vom 11.09.2025 ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur genehmigt den öffentlichen Teil der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften vom 11.09.2025.

Anlage:

- Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften vom 11.09.2025 (nicht öffentlicher Teil ist geschwärzt)

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
gez. Bieker	FBL 301	
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	

N i e d e r s c h r i f t

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.09.2025
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 19:45 Uhr
Ort, Raum: Forum Wegberg, Burgstraße 6

Anwesend

Mitglieder

Ratsherr Sascha Jetten

Herr Alfred Botz

Herr Hartmut Botz

Ratsfrau Dr. Monika Broy

Vertretung für: Ratsherrn
Ralf Wolters

Ratsherr Thomas Cassel

Ratsherr Dipl. Ing. Frank Drückhammer

Ratsherr Werner Eßer

Ratsherr Heinz Willi Fischer

Herr Wolfgang Küppers

Ratsfrau Christiane Merz-Valsamidis

Ratsfrau Ute Meyendriesch

Ratsherr Marc Ostendorp

Herr Frank Otten

Vertretung für: Ratsherrn
Mark Bonitz

Ratsfrau Monika Praetorius

Vertretung für: Ratsfrau
Verena Jansen

Ratsherr Joachim Uckermarck

Herr Volker Willems

Herr Reinhard van Hal

Herr Michael von den Driesch

Verwaltung

Erste Beigeordnete Christine Karneth

Technische Beigeordnete Ellen Neudek

Herr Daniel Bieker (FBL 301)

Herr Marc Neumann (FB 301)

Herr Florian Meisters (FB 301)

Herr Frank Gaspers (FBL 302)
Herr Hans-Josef Schreurs (FBL 303)
Pascal Graab (FBL 304)
Herr Ingmar Pape (FBL 304)

Abwesend

Mitglieder

Ratsherr Mark Bonitz	entschuldigt
Ratsfrau Verena Jansen	entschuldigt
Ratsherr Knut Müller	entschuldigt
Ratsherr Steffen Vogel	entschuldigt
Ratsherr Ralf Wolters	entschuldigt

Unter dem Vorsitz von des Ausschussvorsitzenden Herrn Sascha Jetten versammelt sich heute im Forum Wegberg, Burgstraße 6 der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL) der Stadt Wegberg.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende die ordnungsgemäße Einladung zur Sitzung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Herr Sascha Jetten teilt als Ausschussvorsitzender mit, dass der TOP Ö 2.4 „Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring – Vorstellung des überarbeiteten Gesamtsanierungskonzepts“ in der Reihenfolge der Tagesordnung falsch zugeordnet ist. Da die Entscheidung über den TOP dem Ausschuss obliegt, ist dieser TOP im öffentlichen Teil unter Angelegenheiten des Ausschusses zu beraten. Daher beantragt Herr Jetten den Top von Ziffer Ö 2.4 auf Ziffer Ö 1.10 zu verschieben. Innerhalb des Ausschusses gibt es keine Wortmeldungen und die Tagesordnung wird geändert genehmigt.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL) stellt die Tagesordnung wie folgt fest.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Angelegenheiten des Ausschusses

- 1.1 Verpflichtung eines sachkundigen Bürgers
- 1.2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.06.2025, öffentlicher Teil
- 1.3 Mitteilungen –öffentlicher Teil-

- 1.4 Mitteilung des Fachbereichs 303 – Gebäudewirtschaft zu aktuellen und abgeschlossenen Bauvorhaben
- 1.5 Mitteilung des Fachbereichs 302 – Umwelt-Verkehr-Abwasser zum Sachstand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen
- 1.6 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW bezüglich einer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes der Provinz Limburg
 - 1.6.1 Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW bezüglich einer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes der Provinz Limburg
- 1.7 CDU-Antrag „Planungsrechtliche Grundlagen für eine Nahversorgung in Beeck“ hier: Anschreiben an mögliche Investoren wegen der Nahversorgung in Beeck und eingegangene Rückmeldungen
- 1.8 Sachstandsbericht zur Planung Bahnhofsstraße
- 1.9 Aufrechterhaltung der Bestattungsform der Urnenbeisetzung in Urnenstelen auf den Friedhöfen Wegberg und Beeck
- 1.10 Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring - Vorstellung des überarbeiteten Gesamtsanierungskonzepts

2 Vorschläge an den Rat

- 2.1 Bürgerantrag gem. § 24 GO NRW: Schottergärten - Umsetzung § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- 2.2 Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen - St. Josefsweiler / 3. Änderung - Satzungsbeschluss
- 2.3 Grundsatzentscheidung bezüglich möglicher "Positivplanung" für zusätzliche Windenergiebereiche im Stadtgebiet Wegberg.

Nichtöffentlicher Teil

3 Angelegenheiten des Ausschusses

- 3.1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.06.2025, nichtöffentlicher Teil
- 3.2 Mitteilungen -nichtöffentlicher Teil-
- 3.3 Mitteilung betreffend Auftragsvergaben II. Quartal 2025

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Angelegenheiten des Ausschusses

zu 1.1 Verpflichtung eines sachkundigen Bürgers

Der Ausschussvorsitzender Herr Jetten verpflichtet Herrn Volker Willems als sachkundigen Bürger.

Im Anschluss wird die Niederschrift zur Verpflichtung unterschrieben.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Niederschrift zur Verpflichtung ist als Anlage 1 der Niederschrift beigelegt.

Beschluss:

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

zu 1.2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.06.2025, öffentlicher Teil

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften genehmigt den öffentlichen Teil der Niederschrift seiner Sitzung vom 17.06.2025.

zu 1.3 Mitteilungen -öffentlicher Teil-

Zu TOP 1.2.1 – Offene Anträge der Fraktionen

Zur lfd. Nr. 7 teilt Frau Neudek mit, dass aufgrund der schallschutztechnischen Einschränkungen Überlegungen anderer Überplanungen weiter verfolgt werden. Aktuell finden auch Gespräche zu einer temporären Zwischennutzung statt, um einen längerfristigen Leerstand zu vermeiden und das Gebäude sinnvoll zu nutzen.

Zur lfd. Nr. 13 teilt Frau Neudek mit, dass aktuell Absprachen mit go.Rheinland und der Westverkehr GmbH bzgl. der öffentlichen Toilette laufen. Hier bestehen eventuell auch Möglichkeiten der Förderung dieser Maßnahme.

Zu TOP 1.2.2 – Liste der laufenden Bauleitplanverfahren

Keine Wortmeldungen.

Zu TOP 1.2.3 – Neue Anträge der Fraktionen

Keine Wortmeldungen.

Zu TOP 1.2.4 – Neue Bürgeranträge

Keine Wortmeldungen.

Zu TOP 1.2.5 – Neuaufstellung des Regionalplanes; hier: Feststellungsbeschluss
Keine Wortmeldungen.

Zu TOP 1.2.6 – Regionalplan Köln, Sachlicher Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine); hier: Feststellungsbeschluss

Herr Jetten ergänzt, dass mittlerweile die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW erfolgt ist und der Teilplan somit rechtswirksam ist.

Zu TOP 1.2.7 – Sachstandsbericht zu lfd. Beschaffungsverfahren im FB 304 – Baubetriebshof

Keine Wortmeldungen.

Weitere Mitteilung:

Frau Neudek teilt mündlich mit, dass eine Neufassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung notwendig ist.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Mitteilung zur Neufassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung ist der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

Beschluss:

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

zu 1.4 Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zu aktuellen und abgeschlossenen Bauvorhaben

Beschluss:

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

zu 1.5 Mitteilung des Fachbereichs 302 - Umwelt-Verkehr-Abwasser zum Sachstand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen

Herr van Hal fragt nach den Gesamtkosten zur Errichtung eines Durchlassbauwerks über den Mühlenbach an der Holzmühle. Herr Gaspers antwortet, dass er die Gesamtkosten zur Niederschrift nachreichen wird.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Gesamtkosten zur Maßnahme „Errichtung eines Durchlassbauwerks über den Mühlenbach an der Holzmühle“ belaufen sich auf ca. 321.000,- €.

Beschluss:

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

zu 1.6 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW bezüglich einer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes der Provinz Limburg

Frau Neudek erläutert kurz noch einmal die Notwendigkeit der Dringlichkeitsentscheidung. Des Weiteren beruhe die Dringlichkeitsentscheidung auf den bisherigen Entscheidungen des Rates der Stadt Wegberg bzgl. der Reaktivierung ehemaliger Trassenverbindungen.

Im Anschluss teilt Herr Cassel mit, dass die CDU-Fraktion gegen die Dringlichkeitsentscheidung stimmt.

Daraufhin beantragt Ratsfrau Merz-Valsamidis zusammen mit Rats Herrn Marc Ostendorp, Ratsfrau Ute Meyendriesch und Rats Herrn Heinz Willi Fischer gemäß § 14 Abs. 3 i.V.m. § 23 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wegberg die namentliche Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes. Der Ausschussvorsitzende stellt die formelle Rechtmäßigkeit zur Beantragung der namentlichen Abstimmung fest und führt diese daraufhin durch.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich dafür:

Dafür: 9 (5x SPD: SB Frank Otten, RH Heinz-Willi Fischer, RF Ute Meyendriesch, RH Joachim Uckermarck, RF Dr. Monika Broy;
2x Bündnis 90/Die Grünen: RF Christiane Merz-Valsamidis, RH Marc Ostendorp;
1x Aktiv für Wegberg: SB Michael von den Driesch;
1x FDP: SB Reinhard van Hal)

Dagegen: 8 (8x CDU: SB Alfred Botz, RH Thomas Cassel, RH Frank Drückhammer, RH Werner Esser, RF Monika Praetorius, RH Sascha Jetten, SB Wolfgang Küppers, SB Hartmut Botz)

Enthaltungen: 1 (1x Freie Wähler: SB Volker Willems)

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften der Stadt Wegberg genehmigt nachträglich die Dringlichkeitsentscheidung vom 07.07.2025 gemäß § 60 Absatz 2 GO NRW bezüglich der Stellungnahme zum Entwurf des Raumentwicklungsplanes der Provinz Limburg.

zu 1.6.1 Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW bezüglich einer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes der Provinz Limburg

Beschluss:

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

zu 1.7 CDU-Antrag "Planungsrechtliche Grundlagen für eine Nahversorgung in Beeck"
hier: Anschreiben an mögliche Investoren wegen der Nahversorgung in Beeck und eingegangene Rückmeldungen

Beschluss:

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

zu 1.8 Sachstandsbericht zur Planung Bahnhofstraße

Seitens des Ausschusses wird bemängelt, dass die in der Anlage beigefügten Planunterlagen in der Präsentation sehr undeutlich seien. Daraufhin erläutert Frau Neudek den aktuellen Sachstand und erklärt die in der Präsentation beigefügten Skizzen.

Auf Nachfrage erklärt Herr Gaspers, dass die Planungen der Bahnhofstraße seit über einem Jahr laufen und wie im Ausschuss bereits beschlossen wurde, man das Planungsziel von einer Deckensanierung der Bahnhofstraße zu einer kompletten Umgestaltung der Straße geändert hat. Aufgrund der Planungen sind bisher Ingenieursleistungen von bis zu 20.000,- € angefallen.

Zudem wird mitgeteilt, dass für eine Fahrradstraße das Pkw-Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße zu hoch ist.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Sanierung der Bahnhofstraße zur Kenntnis.

zu 1.9 Aufrechterhaltung der Bestattungsform der Urnenbeisetzung in Urnenstelen auf den Friedhöfen Wegberg und Beeck

Beschluss:

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

zu 1.10 Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring - Vorstellung des überarbeiteten Gesamtsanierungskonzepts

Herr Gronau stellt das Ergebnis des Gesamtsanierungskonzeptes zur Maßnahme vor. Im Anschluss werden noch Rückfragen zur Förderquote beantwortet. Hierbei ist festzuhalten, dass geplant ist die Gutachten vor der Beantragung von Fördermitteln erstellen zu lassen, so dass mögliche Unwägbarkeiten im Förderantrag direkt berücksichtigt werden können. Somit sollen mögliche verdeckte Kosten vermieden werden, komplett ausgeschlossen können diese jedoch nicht werden.

Anmerkung der Schriftführung:

Die Präsentation des Herrn Gronau ist als Anlage 3 der Niederschrift beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen:

Dafür: 16 (8x CDU, 5x SPD, 1x Aktiv für Wegberg, 1x FDP,
1x Freie Wähler)
Dagegen: 2 (2x Bündnis 90/Die Grünen)
Enthaltungen: 0

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2026 die Vorbereitung, Planung und Realisierung der Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring, wie in der Vorlage und im Gesamtsanierungskonzept dargestellt und in der heutigen Sitzung vorgestellt.

Voraussetzung für die Realisierung der Sanierungsmaßnahme ist die Förderzusage über das Programm „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“.

zu 2 Vorschläge an den Rat**zu 2.1 Bürgerantrag gem. § 24 GO NRW: Schottergärten - Umsetzung § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen****Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften empfiehlt:

Der Rat der Stadt Wegberg nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Anwendung / Umsetzung des § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) zur Kenntnis und befürwortet das bisherige Vorgehen der Bauaufsichtsbehörde.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt ein Konzept für eine „Informationskampagne“ gegen „Schottergärten“ zu entwickeln. Dies kann mit Einstellung der neuen Nachhaltigkeitsmanagerin / des neuen Nachhaltigkeitsmanagers umgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt den Antragssteller entsprechend zu informieren.

zu 2.2 Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen - St. Josefsweiler / 3. Änderung - Satzungsbeschluss**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 4 der Beratungsvorlage, über die vorgebrachten Stellungnahmen und

Anregungen, wie dort beschrieben, zu beschließen.

2. Sofern dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entsprochen wird, empfiehlt der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften dem Rat ferner, den Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St. Josefsweiler / 3. Änderung als Satzung zu beschließen.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Dalheim-Rödgen, im Eckbereich der Straßen Zum Wasserturm / St.-Josefsweiler. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eindeutig festgesetzt und aus dem beigelegten Kartenausschnitt (Anlage 1) zu entnehmen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung von Teilen der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Gartenfläche und eine private Stellplatzfläche zu schaffen.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St. Josefsweiler / 3. Änderung in Kraft.

Grundlagen für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) SGV. NRW.2023 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10. Juli 2025 (GV.NRW.S. 618). Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

zu 2.3 Grundsatzentscheidung bezüglich möglicher "Positivplanung" für zusätzliche Windenergiebereiche im Stadtgebiet Wegberg.

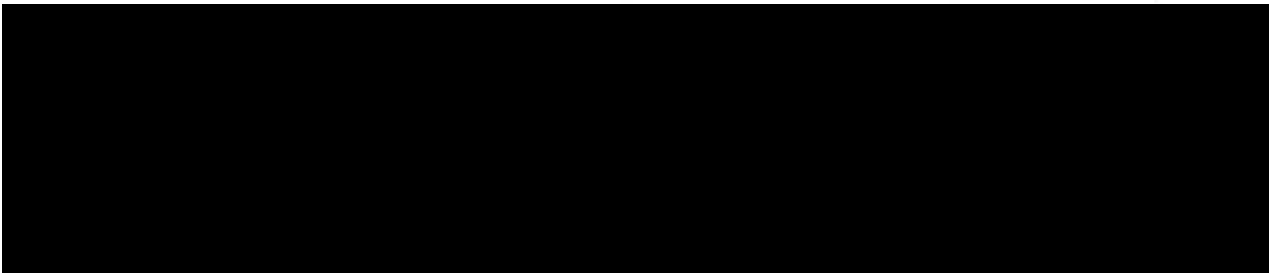
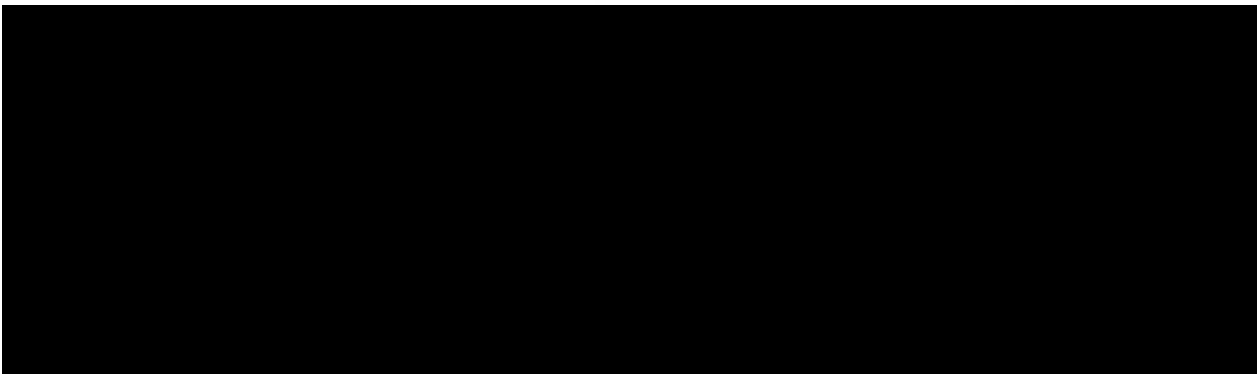
Es findet eine ausführliche Erläuterung des Systems der „Positivplanung“ statt. Nach kurzer Diskussion besteht im Ausschuss Einigkeit darüber, dass die Alternative 2 des Beschlussvorschlages die beste Wahl ist. Daher lässt der Ausschussvorsitzende über die Alternative 2 des Beschlussvorschlages abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt:

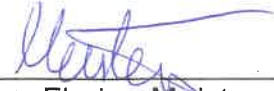
Der Rat der Stadt Wegberg trifft keine Grundsatzentscheidung zur kommunalen Positivplanung von zusätzlichen Windenergiebereichen. Jede mögliche Positivplanung ist dem Rat der Stadt Wegberg einzeln im Vorfeld von vertiefenden Gesprächen durch die Verwaltung im Rahmen einer Vorlage vorzustellen.

Nichtöffentlicher Teil**zu 3 Angelegenheiten des Ausschusses****zu 3.1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.06.2025,
nichtöffentlicher Teil****zu 3.2 Mitteilungen -nichtöffentlicher Teil-****zu 3.3 Mitteilung betreffend Auftragsvergaben II. Quartal 2025**

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 19:45 Uhr.



Sascha Jetten
Vorsitzender



Herr Florian Meisters
Schriftführer

Stadt Wegberg

Wegberg, den 11.09.2025

Niederschrift

über die Verpflichtung eines sachkundigen Bürgers

Herr Volker Willems

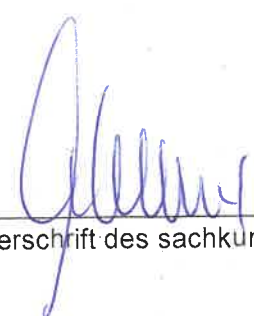
ist von mir in der heutigen Sitzung des

Ausschusses für Bauen, Wohnen, Vergabe und Liegenschaften

mit folgender Formel verpflichtet worden:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde.“


(Unterschrift der Ausschussvorsitzenden)


(Unterschrift des sachkundigen Bürgers)

MITTEILUNG

für die Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften
am 11.09.2025

(öffentlicher Teil)

- **Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung**
- **Neufassung des Satzungsbeschlusses**

Der Rat der Stadt Wegberg hatte am 30.04.2024 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg südöstlich des Holunderweges. Städtebauliche Zielsetzung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ursprünglichen Spielplatzfläche in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Wie nun aktuell festgestellt wurde, ist im Rahmen der Beschlussfassung über die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit irrtümlich nicht behandelt worden. Somit werden eine Aufhebung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses, eine Beratung und Beschlussfassung über alle Stellungnahmen sowie eine Neufassung des Satzungsbeschlusses erforderlich. Der Inhalt der in Rede stehenden Stellungnahme wird derzeit verwaltungsintern bewertet. Die Verwaltung beabsichtigt, dem Fachausschuss und dem Rat für den nächsten Sitzungsturnus eine diesbezügliche modifizierte Beratungsvorlage zu unterbreiten. Die Veräußerung der Fläche durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt wurde gestoppt.

Die Verwaltung bedauert außerordentlich dieses Versehen und den damit verbundenen Mehraufwand, der jedoch für einen rechtssicheren Abschluss des Bebauungsplanverfahrens – auch für die künftigen Erwerber der Fläche – erforderlich ist.

Im Auftrag


Schroeders

z.K. Herrn stellvertretenden Fachbereichsleiter Neumann 

Frau Technischen Beigeordnete Neudek 

Herrn Bürgermeister Pape 

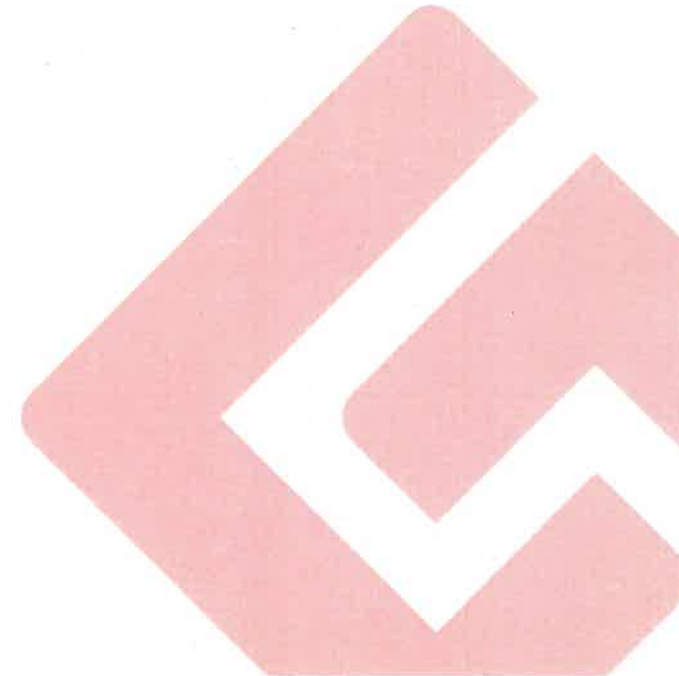
Machbarkeitsstudie

Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandri

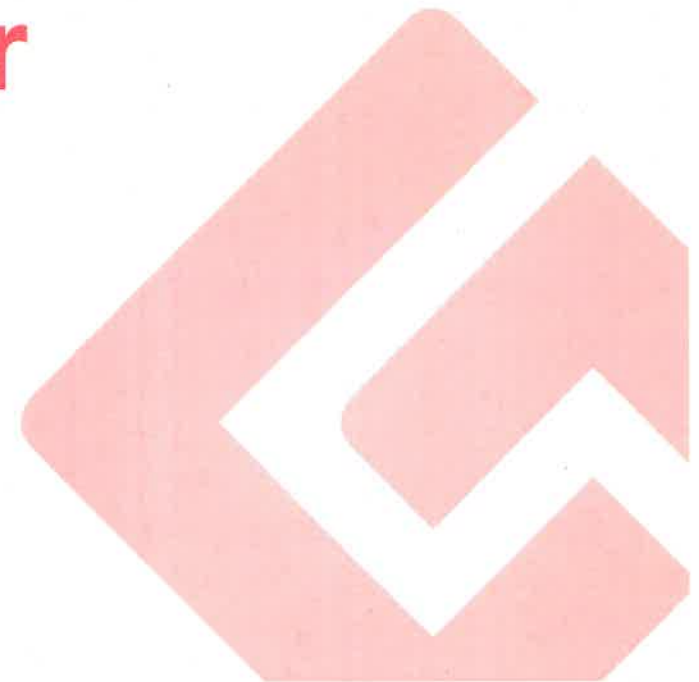
Gesamtsanierungskonzept

Dipl.-Ing. Benjamin Gronau, Architekt

11.09.2025



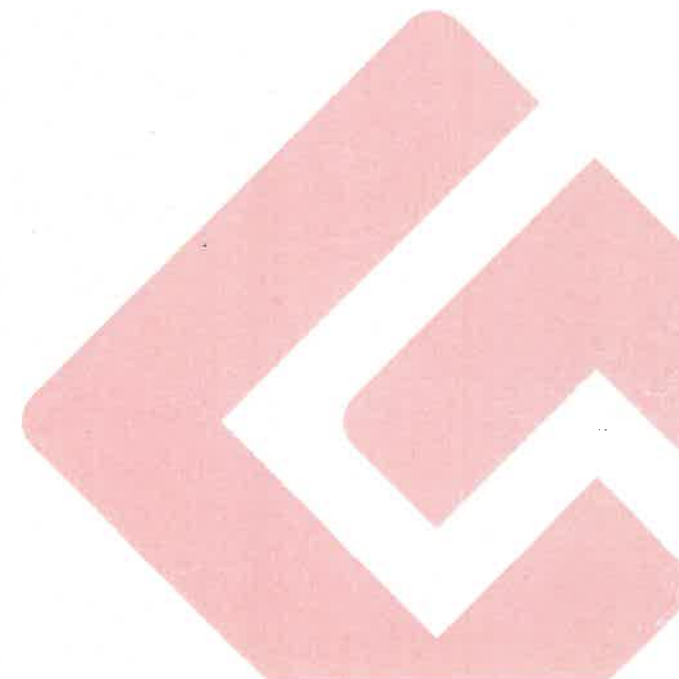
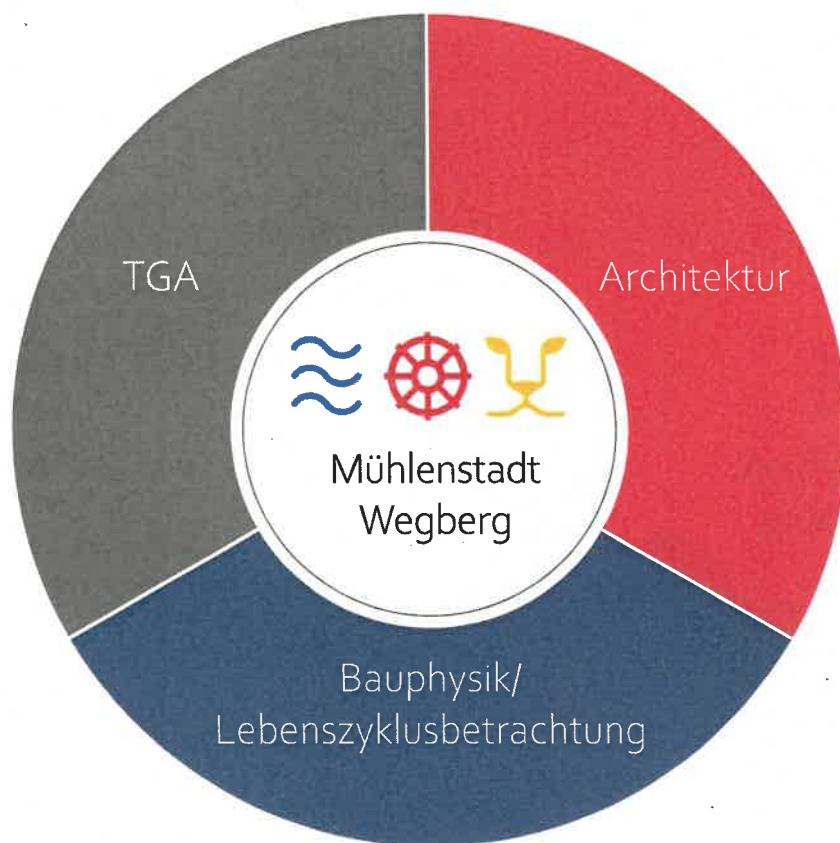
Projektpartner



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Projektpartner

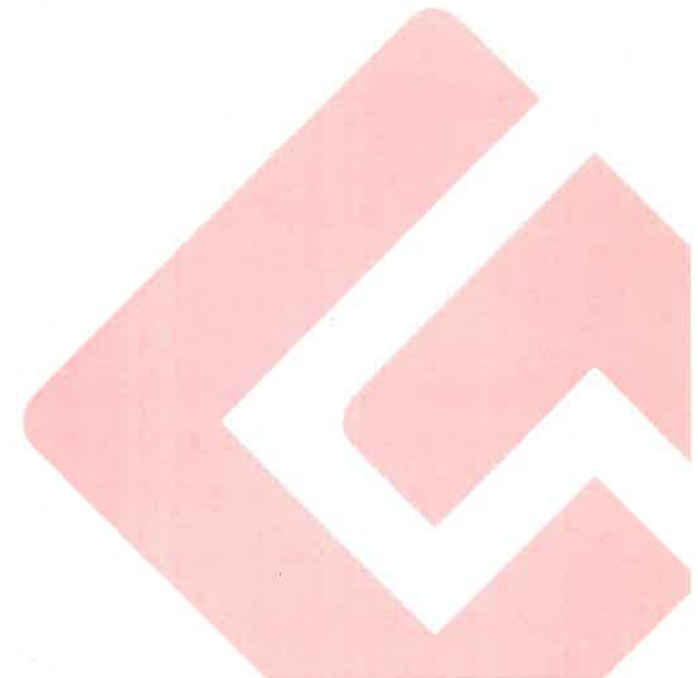




Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

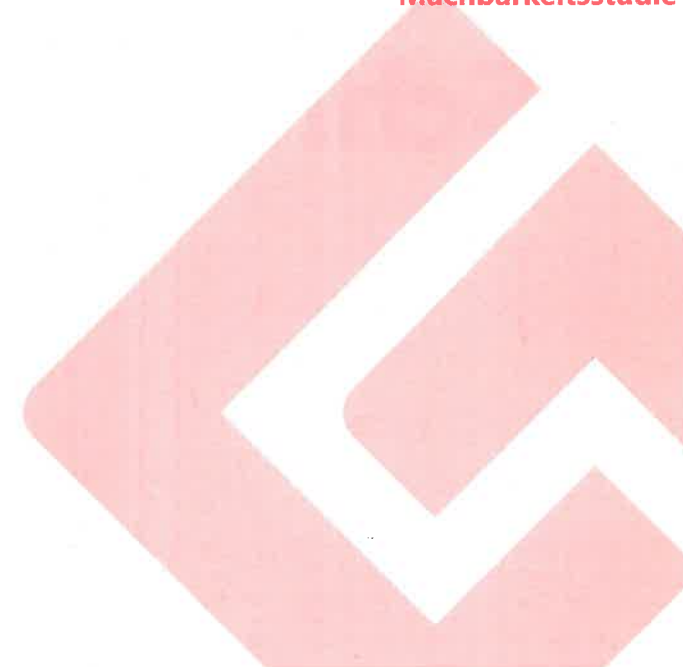
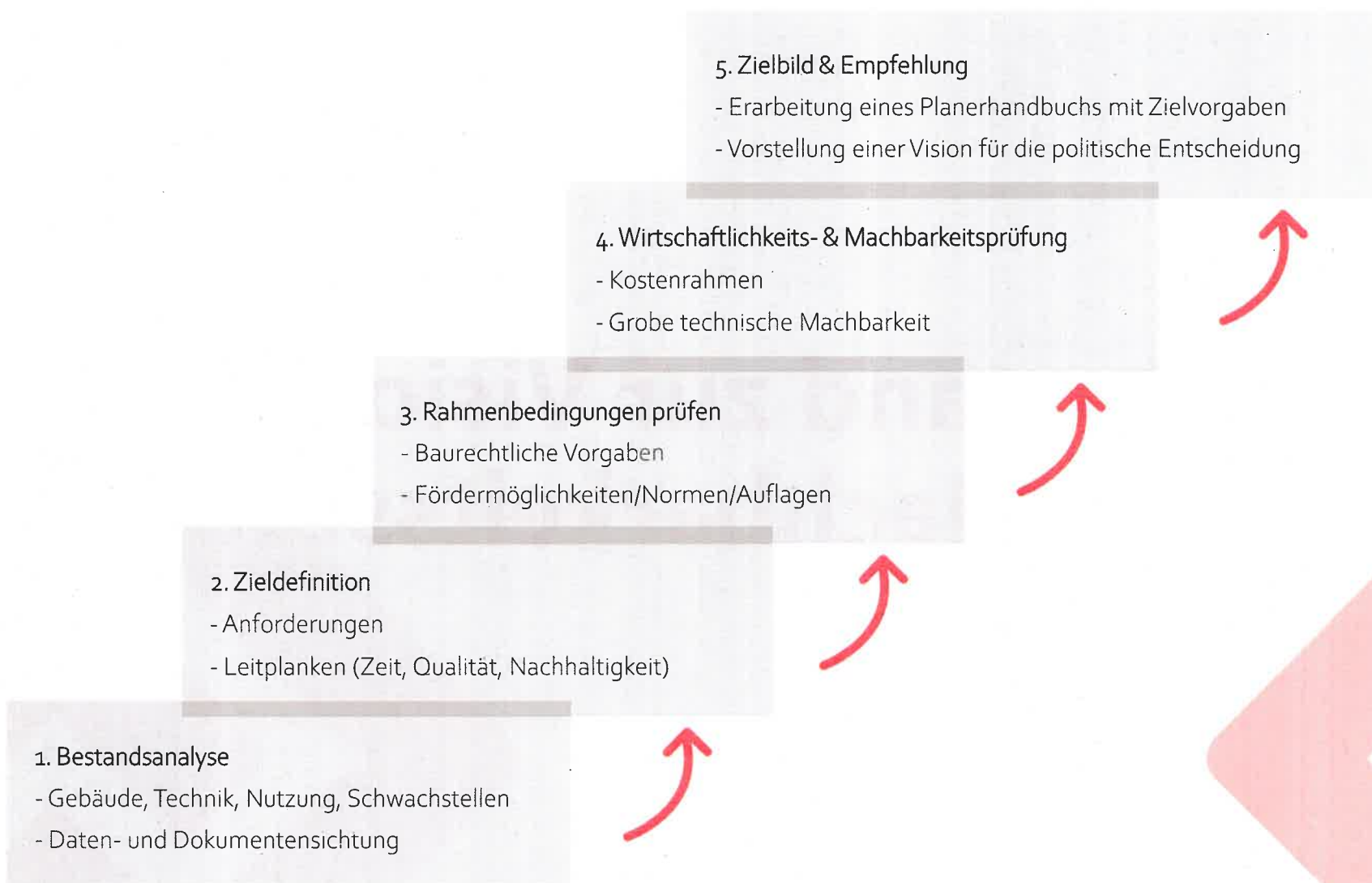
Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Projektpartner



Vom Bestand zur Vision Schritte der Machbarkeitsstudie





Bestandsanalyse





Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Bestandsanalyse

Lage: Schul- und Sportzentrum
Wegberg
Maaseiker Str. 65, 41844
Wegberg

Baujahr:

Letzte

Sanierung: 1987

Nutzung: keine
Turnhalle für Schul- u.
Vereinssport
Versamlungsstätte
Schule am Grenzlandring

Hauptnutzer:

BGF:

Tragwerk: Beton-
Dach: Fertigteilkonstruktion
Fassade: Flachdach
Wärmeerzeugung Verblendmauerwerk
: Nahwärme
Wärmeübertragung: Lüftungsanlage

Wasserverbrauch: 129,7 m³
Gasverbrauch: 106,36 MWh
Stromverbrauch: 20.185,30 kWh

Schwachstellenanalyse





**Fugen tlw.
nicht
verschlossen!!**

**Wiederkehrend
e
Undichtigkeiten
!!**



**Ausbesserungen
tlw. nicht mehr
möglich!!**



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

**Schwachstellenanalyse
Gebäudehülle**



**Trinkwasserhygiene
nicht Stand der
Technik!!**

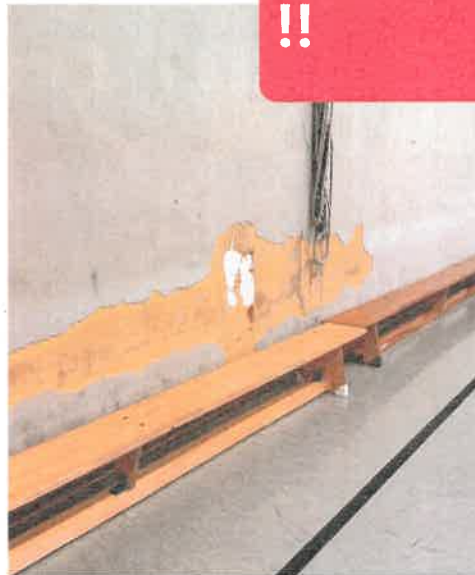


**Lüftungszentral
e abgängig!!**





**Unfallgefahr
!!**

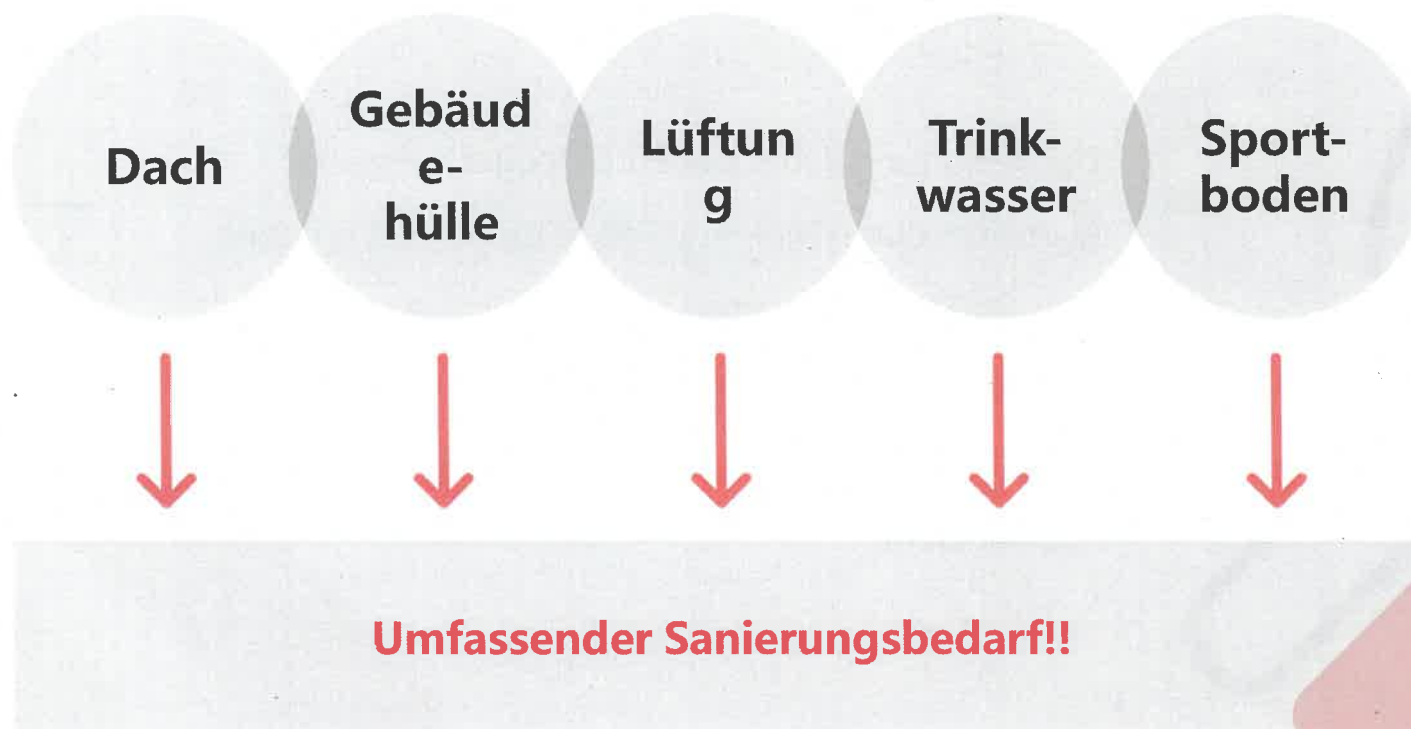


Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

**Schwachstellenanalyse
Innenraum**







Die Bewertung durch das Büro Hegger + Partner (vertreten durch Dipl.-Ing. Tobias Bieker) hat ergeben, dass die Tragkonstruktion grundsätzlich als erhaltenswert eingestuft wird und das Gebäude bei fachgerechter Instandhaltung / Sanierung langfristig nutzbar bleibt.



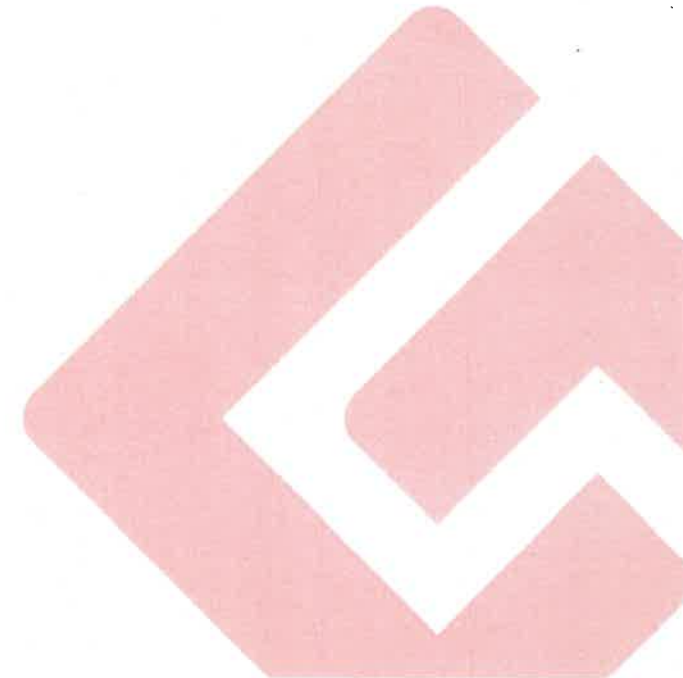
Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Analyse
Tragwerk



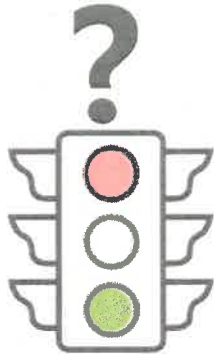
Phase 0



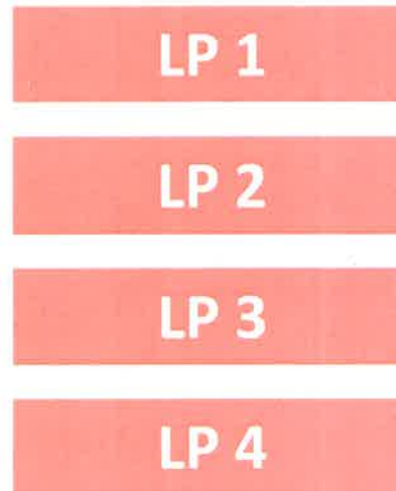
Vorbereitung



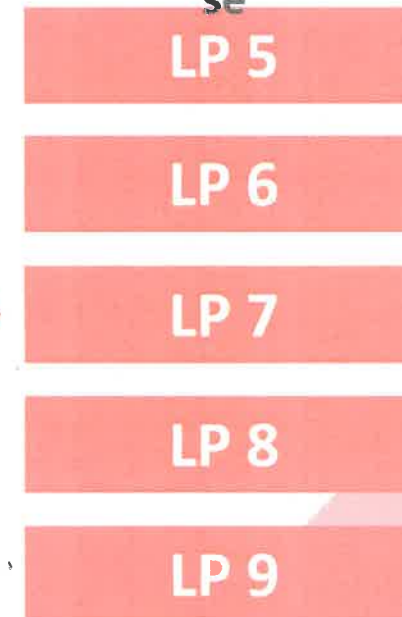
Entscheidung

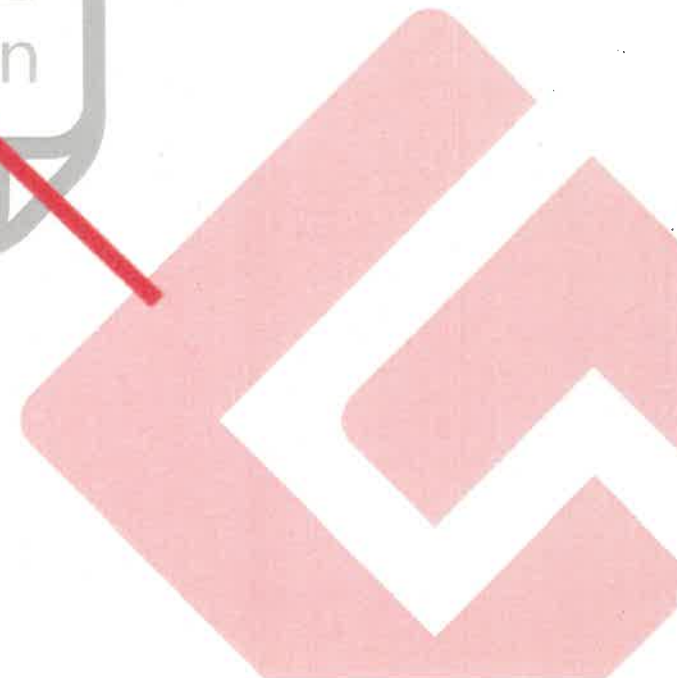


Planungsphase

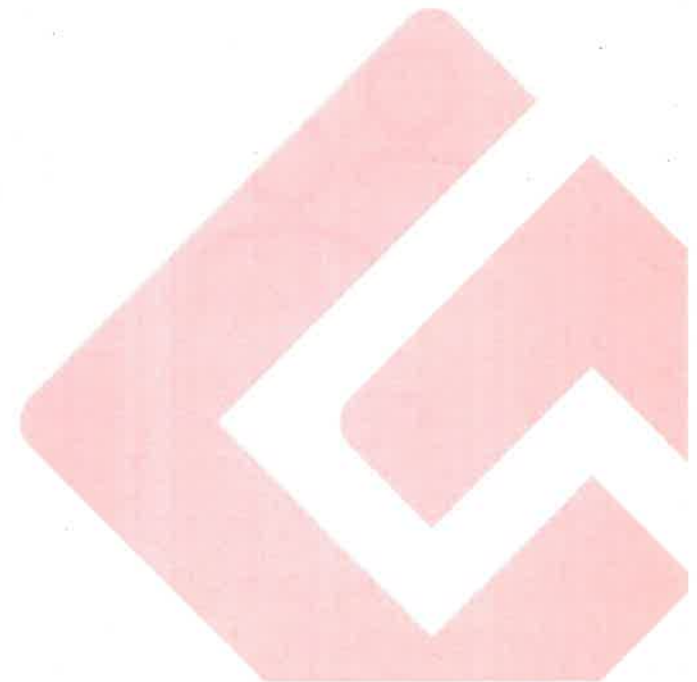


Ausführungsphase





Ziele

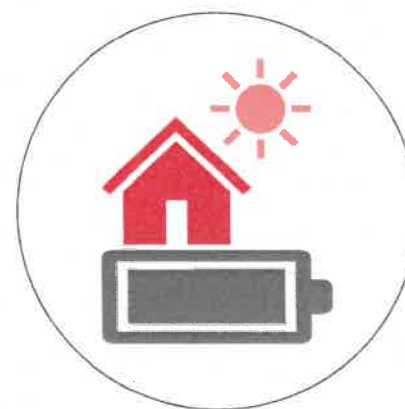




**Betriebssicherheit /
Nutzbarkeit**



Barrierefreiheit



**Energetische
Maßnahmen**



**Wirtschaftliche
Tragfähigkeit**

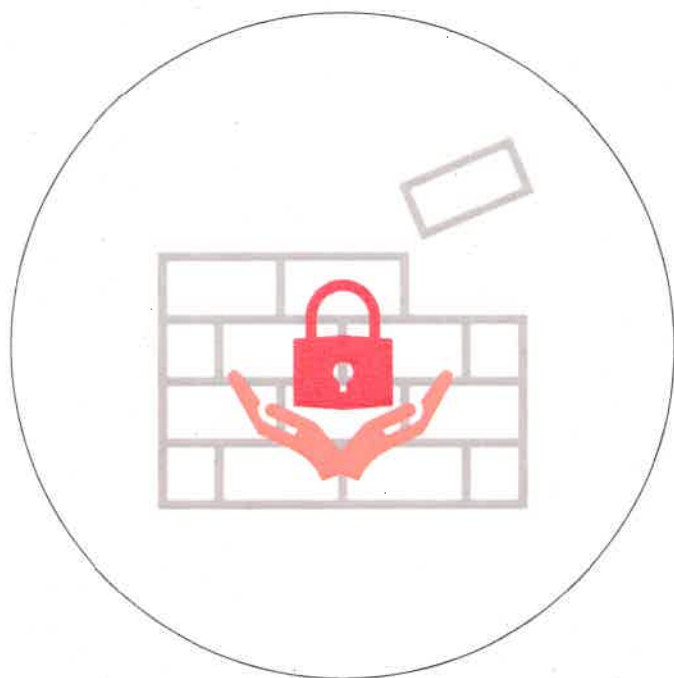


**Rückbaubare
Bauprinzipien**



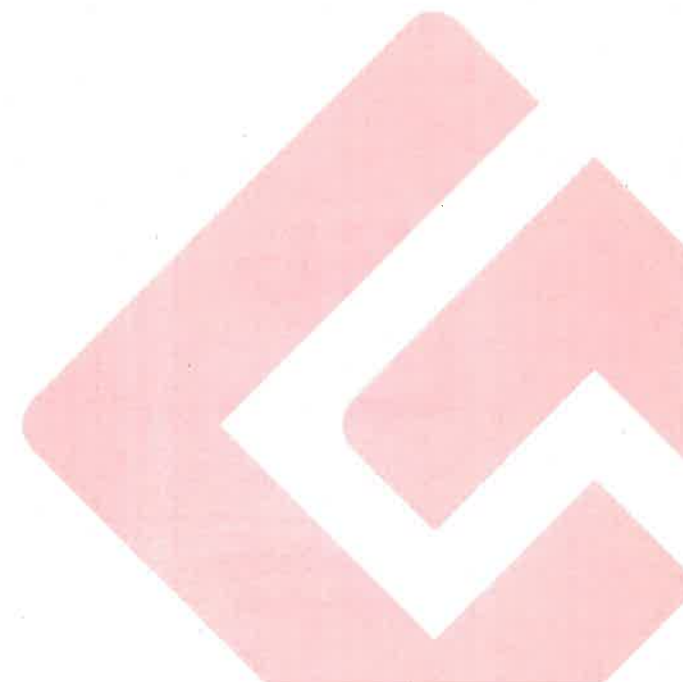
**Primärenergie-
einsparung**





Betriebssicherheit / Nutzbarkeit

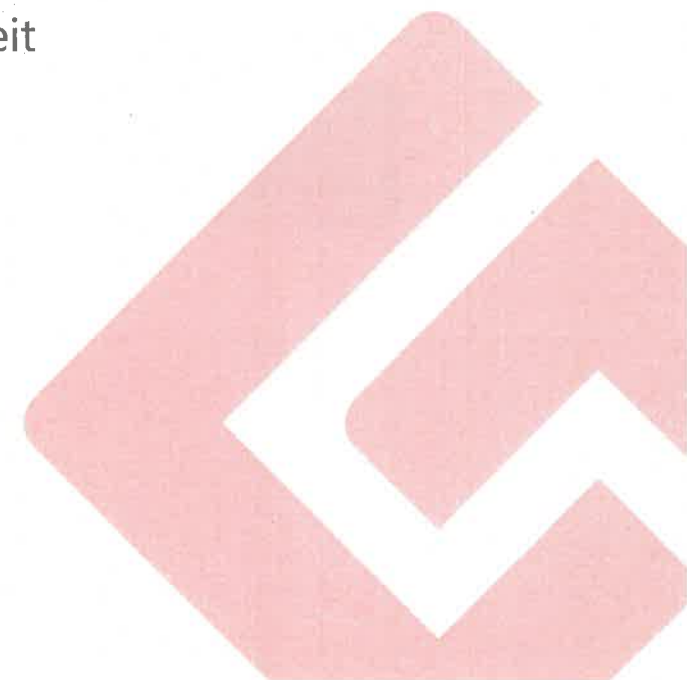
- Sportboden
- Prallschutz
- Trinkwasser
- Lüftungsgerät
- Dachsanierung





Barrierefreiheit

- Berücksichtigung der Anforderungen nach DIN 18040-1 (soweit möglich)
- Barrierefreie Zugänglichkeit
- Behinderten-WC





Energetische Maßnahmen

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Lüftungsanlage mit WRG
- LED-Beleuchtung
- Fußbodenheizung / Sportbodenheizung (Niedertemperatursystem)
- Reduzierung der Wärmeverluste durch energetische Sanierung der Gebäudehülle





Wirtschaftliche Tragfähigkeit

- Beachtung der Förderbestimmungen
- Lebenszyklusbetrachtung
- Abwägung von Investitionskosten, Betriebskosten und Lebenszykluskosten

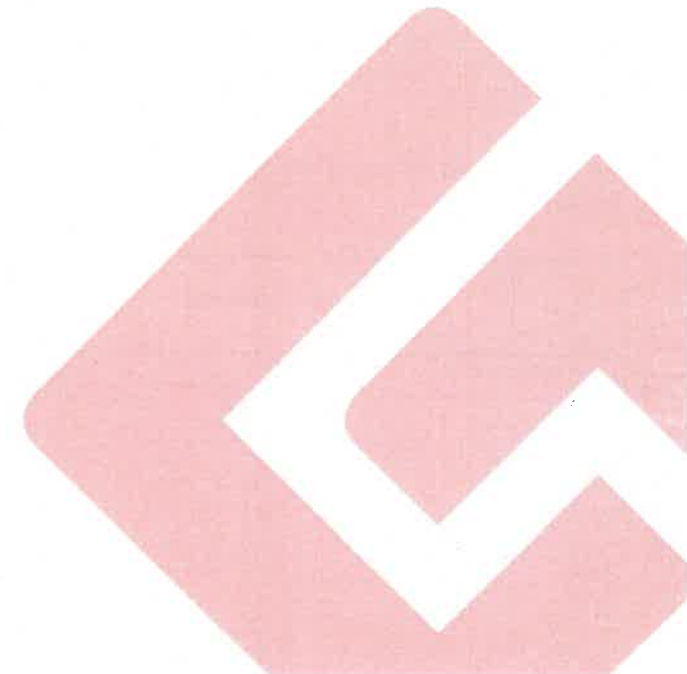




Rückbaubare Bauprinzipien

- Verzicht auf Verbundstoffe
- Sortenreine Trennung von Baustoffen, z.B. Dach und Fassade





Primärenergieeinsparung

DIN V 18599

- Zentrale Norm im Bereich der Energieeffizienz von Gebäuden
- Rechenmethoden zur Ermittlung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwasser und Beleuchtung
- Grundlage für die Identifizierung von Energieeinsparpotentialen und die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen
- Erstellung von Energieausweisen möglich
- Normansatz um Gebäude vergleichbar zu machen
- Keine direkten Rückschlüsse auf das tatsächliche energetische Verhalten möglich

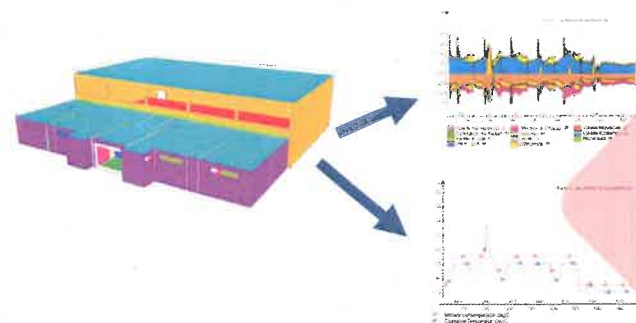
-> Grundlage zum Nachweis einer Primärenergieeinsparung um 50 Prozent

	DIN V 18599-1	DIN
ICS 91.120.10; 91.140.01	Vornorm	Ersatz für DIN V 18599-1:2016-10

Thermische Gebäudesimulation

- Exakte Abbildung des energetischen Gebäudes (Geometrie, U-Werte, Verschattung, ...)
- Exakte Klimadaten eines Jahres vom Standort
- Freie Eingabe von Personen, Nutzungsdauer, Anlagentechnik, ...
- Detaillierte Auswertung der Energieströme im Gebäude möglich
- Ergebnisse basiert auf dem tatsächlichen Gebäude

-> Grundlage zur vorhersage des tatsächlichen Verbrauches:
Energie, CO₂, Kosten, ...



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
Vergleich DIN V 18599 und
thermische Gebäudesimulation

Ziel ist es eine Primärenergetische **Einsparung um 50 %** zu erreichen.

Es werden verschiedene Varianten untersucht:

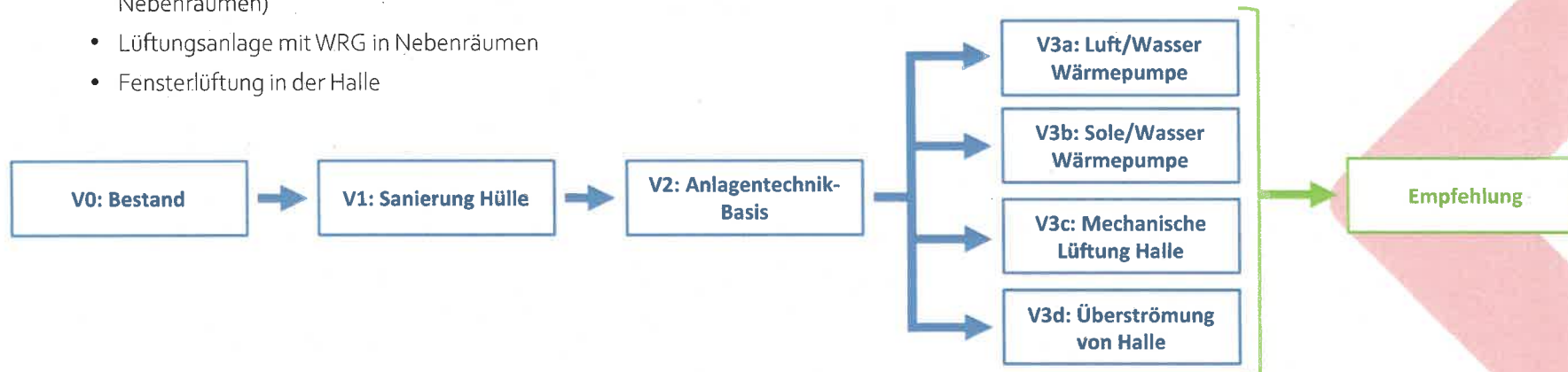
- **Variante 0: Bestand**
- **Variante 1: Sanierung Hülle**
 - Sanierung der äußeren Bauteile (s. Folie 4/5)
 - Berücksichtigung der nötigen anlagentechnischen Maßnahmen (neue Trinkwasserleitung, neue Nahwärmeübergabestation, LED-Leuchtmittel)
- **Variante 2: Anlagentechnik-Basis**
 - Alle Maßnahmen aus Variante 1
 - Wärmeübergabe mit Vorlauftemperatur 55 °C (Flächenheizung in der Halle, evtl. Niedertemperaturheizkörper in Nebenräumen)
 - Lüftungsanlage mit WRG in Nebenräumen
 - Fensterlüftung in der Halle

- **Variante 3: Anlagentechnik-Erweitert**
 - Alle Maßnahmen aus Variante 2
 - **Variante 3a:** Einbau einer Luft/Wasser Wärmepumpe
 - **Variante 3b:** Einbau einer Sole/Wasser Wärmepumpe (Geothermie)
 - **Variante 3c:** Lüftungsanlage mit WRG in Halle
 - **Variante 3d:** Überströmung von Halle (Zuluft in Halle, Abluft in Nebenräumen)

Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

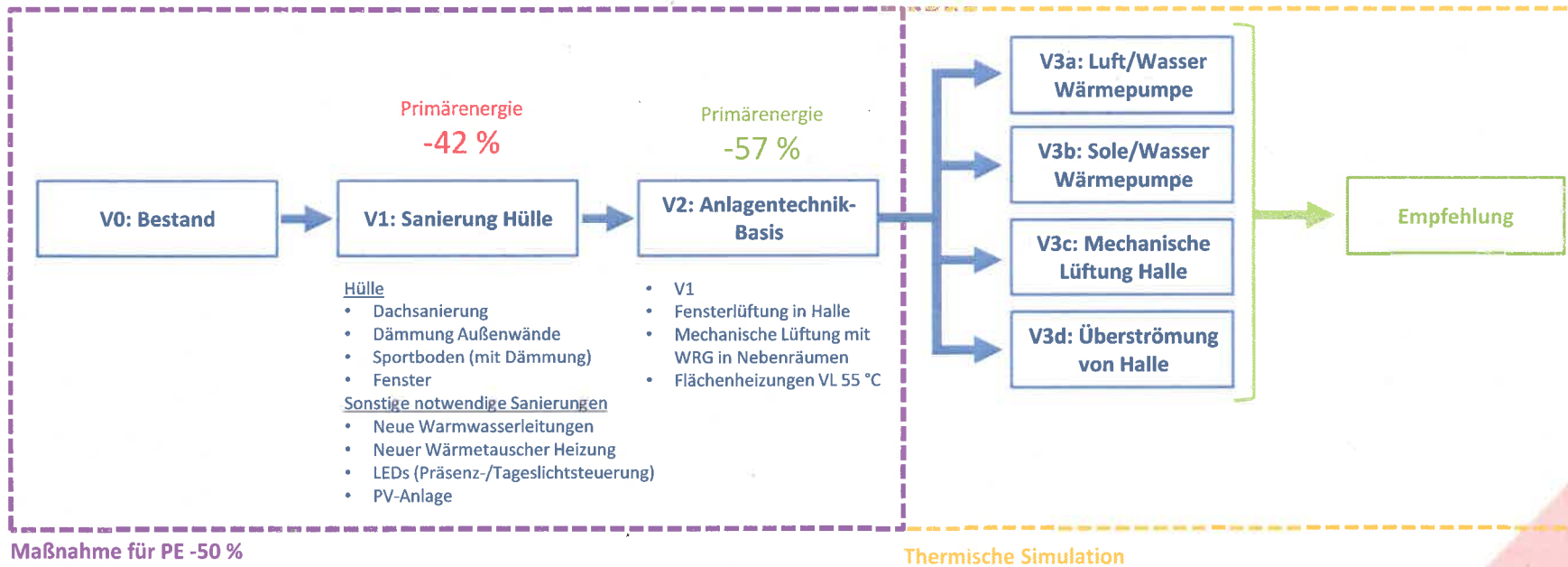
Ziele
Primärenergieeinsparung
Varianten



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

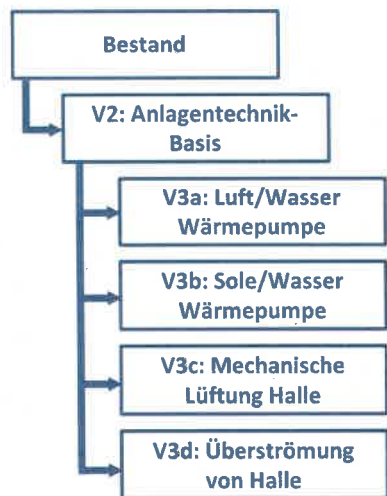
StadtWegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
DIN V 18599 und
thermische Simulation



Ergebnisse spezifisch

Variante	Primärenergiebedarf	Einsparung
Vo: Bestand	473,6 kWh _{PE} /(m²*a)	
V1: Sanierung Hülle	272,5 kWh _{PE} /(m²*a)	-42 %
V2: Anlagentechnik-Basis	203,9 kWh _{PE} /(m²*a)	-57 %



Wärmenetz	Strom ¹⁾		Emissionen Betrieb ²⁾		Graue Emissionen/ Amortisierung		Betriebskosten ³⁾	
[kWh/a]	[kWh/a]		[kg-CO _{2,eq/a}]		[kg-CO _{2,eq/a}]		[€]	
Bestand	104.000	25.000	30.200				20.200	
V2: Anlagentechnik-Basis	47.000	-55 %	3.000	-87 %	13.700	-55 %	102.000	6 a
V3a: Luft/Wasser Wärmepumpe	0	-100 %	11.000	-55 %	0	-100 %	102.700	3 a
V3b: Sole/Wasser Wärmepumpe	0	-100 %	8.000	-59 %	0	-100 %	102.500	3 a
V3c: Mechanische Lüftung Halle	42.000	-60 %	3.000	-86 %	12.100	-60 %	102.300	6 a
V3d: Überströmung von Halle	44.000	-58 %	2.000	-91 %	12.700	-58 %	102.300	6 a

Prozentuale Einsparung in Bezug auf den Bestand (V0)

¹⁾ PV-Strom ab V2 berücksichtigt

²⁾ GWP-Wärmenetz = 0,291 kg_{CO_{2,eq}}/kWh

GWP-Strom = 0,000 kg_{CO_{2,eq}}/kWh

³⁾ Kosten Gas 0,10 €/kWh

Wirkungsgrad $\eta = 0,90$

Kosten Strom 0,35 €/kWh

Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
Ergebnisse:
Thermische Simulation I

Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

StadtWegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
Ergebnisse:
Thermische Simulation II

Wärmenetz	Strom ¹⁾		Emissionen Betrieb ²⁾		Graue Emissionen/ Amortisierung		Betriebskosten ³⁾		
[kWh/a]	[kWh/a]		[kg-CO _{2,eq/a}]		[kg-CO _{2,eq/a}]		[€]		
104.000	25.000		30.200				20.200		
47.000	-55 %	3.000	-87 %	13.700	-55 %	102.000	6 a	6.300	-69 %
0	-100 %	14.000	-34 %	0	-100 %	102.700	3 a	4.700	-76 %
0	-100 %	10.000	-59 %	0	-100 %	102.500	3 a	3.500	-83 %
42.000	-60 %	3.000	-86 %	12.100	-60 %	102.300	6 a	5.800	-71 %
44.000	-58 %	2.000	-91 %	12.700	-58 %	102.300	6 a	5.300	-72 %
0	-100 %	10.000	-58 %	0	-100 %	102.900	3 a	3.600	-78 %

Prozentuale Einsparung in Bezug auf den Bestand (V0)

¹⁾ PV-Strom ab V2 berücksichtigt

²⁾ GWP-Wärmenetz = 0,291 kg_{CO2,eq}/kWh
GWP-Strom = 0,000 kg_{CO2,eq}/kWh

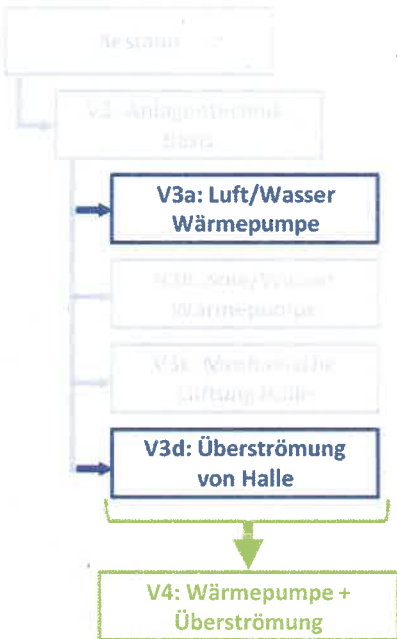
³⁾ Kosten Gas

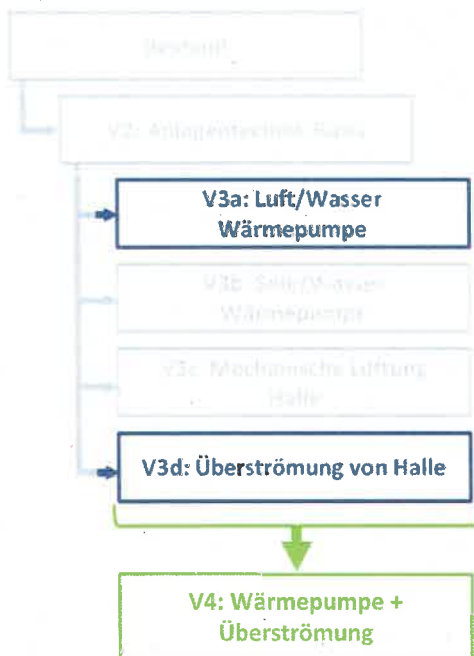
Wirkungsgrad
Kosten Strom

0,10 €/kWh

η = 0,90

0,35 €/kWh





Mehrkosten im Vergleich zu V2 [€]	Berücksichtigung Förderquote 92,5 % [€]	Statische Amortisierung [Jahre]	Dynamische Amortisierung ¹⁾ [Jahre]
V3a: Luft/Wasser Wärmepumpe 105.000 €	7.875 €	3 a	3 a
V3b: Sole/Wasser Wärmepumpe 190.000 €	14.250 €	4 a	4 a
V3c: Mechanische Lüftung Halle 170.000 €	12.750 €	26 a	19 a
V3d: Überströmung von Halle 121.000 €	9.075 €	13 a	11 a
V4: Wärmepumpe + Überströmung 226.000 €	16.950 €	6 a	5 a

Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
Wirtschaftlichkeit





Die Bilanzierung sieht vor, dass das Gebäude nach Sanierung **Klimaneutral (Netto = 0)** betrieben werden kann.



Eine PV-Anlage mit 30 kWp erzeugt bei einer Ost-West Aufständerung (10°) einen Stromertrag von ca. 27.000 kWh/a.

In den Varianten mit maximalem Stromverbrauch (Wärmepumpen-Varianten) wird 15 % des Stromes selbstgenutzt, 85 % müssen in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Die vorgeschriebene PV-Anlage (30 % der Dachfläche) ist als ausreichend zu bewerten. Eine größere Anlage erhöht den Eigennutzungsanteil nicht signifikant.

Durch die Einspeisung des Stromes ins Netz wird konventioneller Strom verdrängt. Es werden also weniger fossile Energieträger in den Strommix eingebracht. Diese Verdrängung kann mit 550 g/kWh (QNG-Rechenwerte) berücksichtigt werden. Dies entspricht 12.700 kg-CO_{2eq}.

In der Netto-Betrachtung sind demnach alle Varianten ab V3 klimaneutral.

Ein Stromspeicher würde den Eigennutzungsanteil vom Strom erhöhen und senkt die Betriebskosten. Eine Kapazität von 30 kWh bietet dabei ein optimales Nutzungspotenzial.

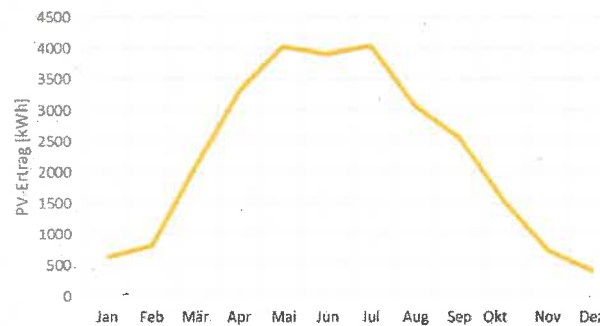
Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

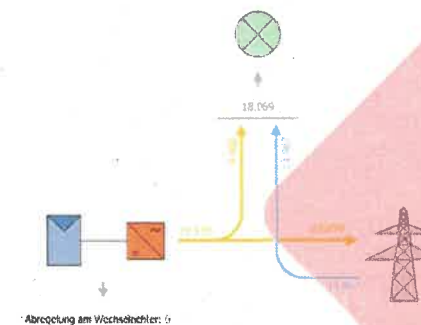
Ziele
Primärenergieeinsparung
PV-Anlage



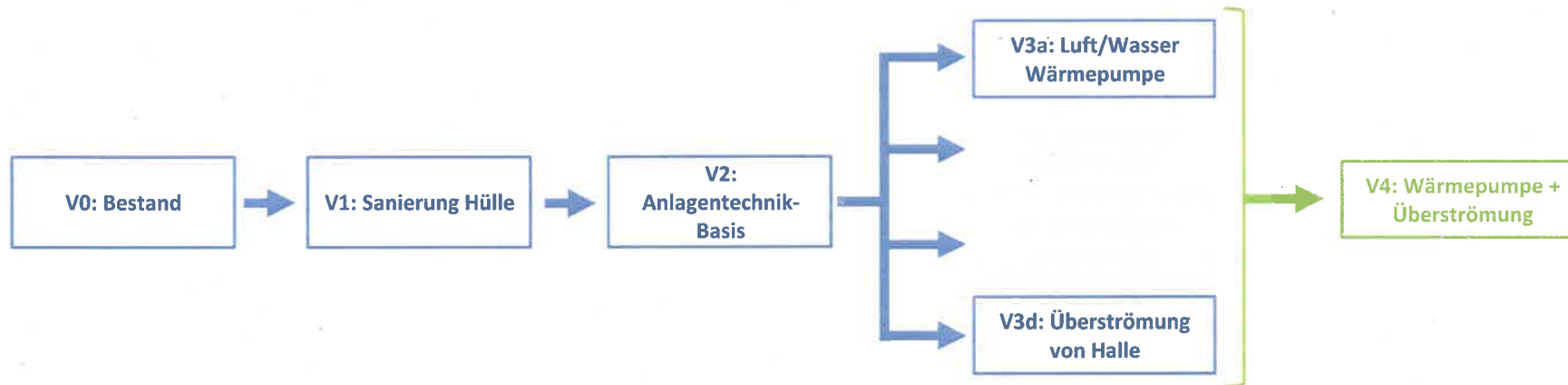
Verschattungsmodell PV-Simulation



PV-Ertrag (Simulation)



Energiefluss-Grafik mit Wärmepumpe



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ziele
Primärenergieeinsparung
Zusammenfassung

- Nachgewiesene Primärenergieeinsparung um mehr als 50 Prozent ab Variante 2
- Einsparung durch mechanische Belüftung in der Halle gering
- Überströmung von Halle in Nebenräume erhöht Wärmerückgewinnung und senkt Betriebskosten
- Wärmepumpe:
 - Reduziert Betriebskosten
 - Keine Verbrennung fossiler Brennstoffe
 - Nachhaltig klimafreundlich 26,1/2

- Die Größe der PV-Anlage sollte sich nach den Anforderungen der Solarpflicht richten.
- Eine Kühlung wird nicht benötigt. Eine Nachtlüftung durch die mechanische Belüftung hilft die Behaglichkeit zu erhöhen.

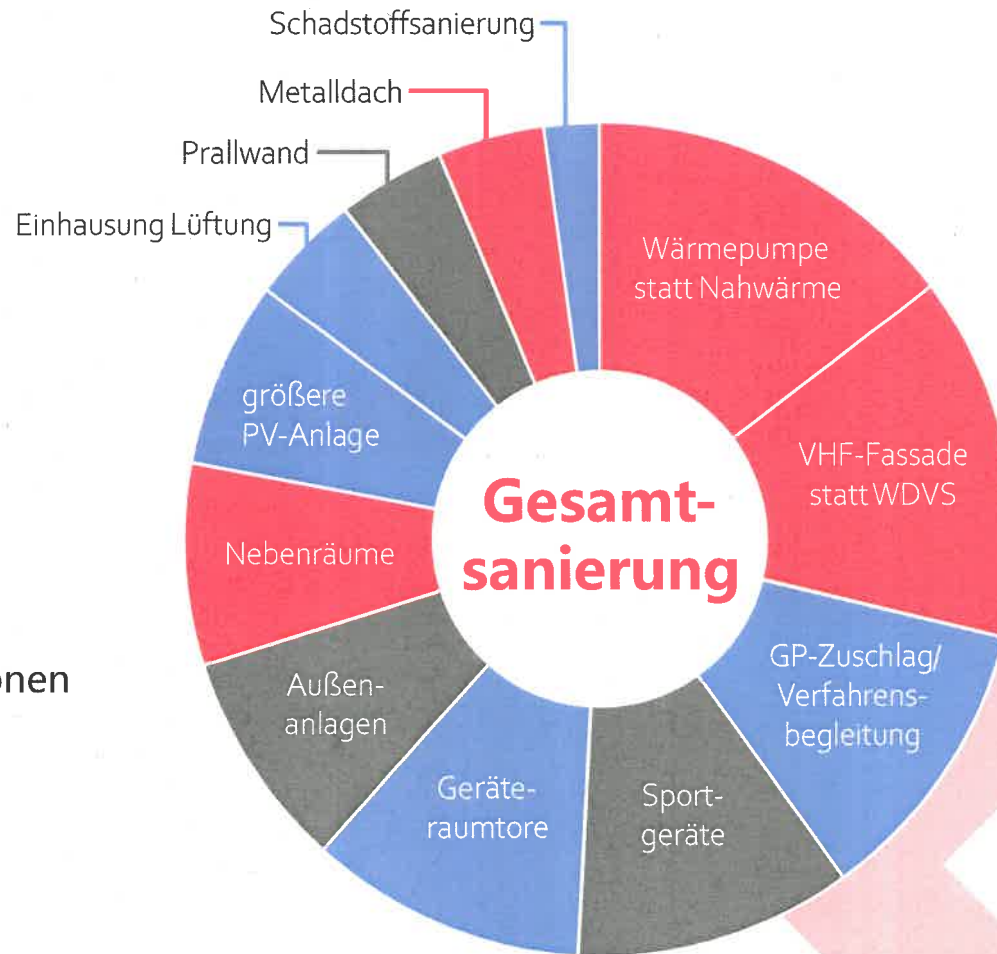


Gegenüberstellung Einzelmaßnahmen/Gesamtsanierung



Sanierungskonzept mit Einzelmaßnahmen

- S0 - Gerüst
- S1 - Dachsanierung
- S2 - Fenster & Sonnenschutz
- S3 - Fassade
- S4 - Sportboden
- S5 - Wärmeübertragung
- S6 - RLT
- S7 - Gas-, Wasser-, Abwasserinstallationen
- S8 - Elektroinstallationen
- S9 - LED-Beleuchtung
- S10 - Photovoltaik
- S11 - Dusch- und Nebenräume



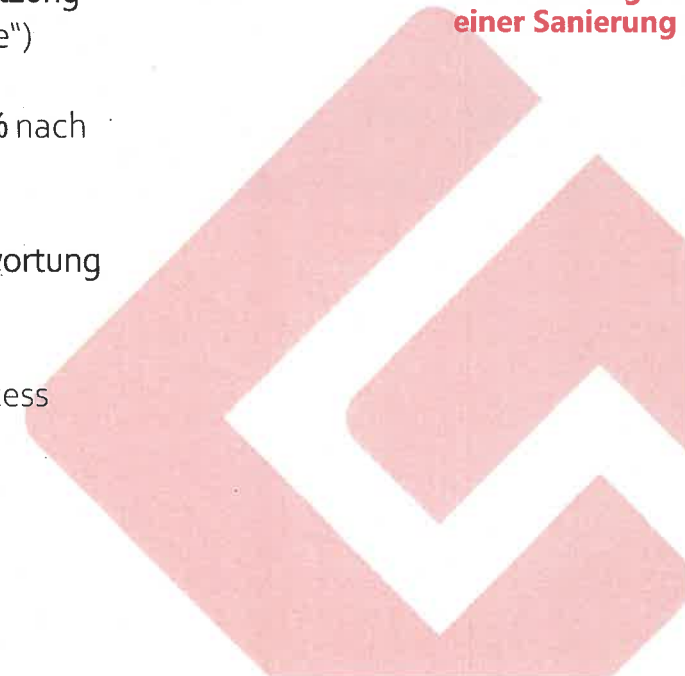
Chancen und Herausforderungen der Bestandssanierung



- Eingeschränkt durch **vorhandene Bausubstanz** (z. B. Tragstruktur, Geometrie)
- Kompromisse bei Raumprogramm / Flexibilität
- Bau im Bestand = höhere **Unwägbarkeiten**



- **Hohe Förderquote: 92,5 %** der Kosten
→ sehr geringe Eigenlast für die Stadt
- CO₂-Einsparung durch Weiternutzung der Bausubstanz („graue Energie“)
- **Primärenergieeinsparung < 50 %** nach Sanierung
- Beitrag zu **kommunaler Verantwortung** für Nachhaltigkeit
- **Schnellerer Genehmigungsprozess**



Fazit der Analyse zur Bestandssanierung

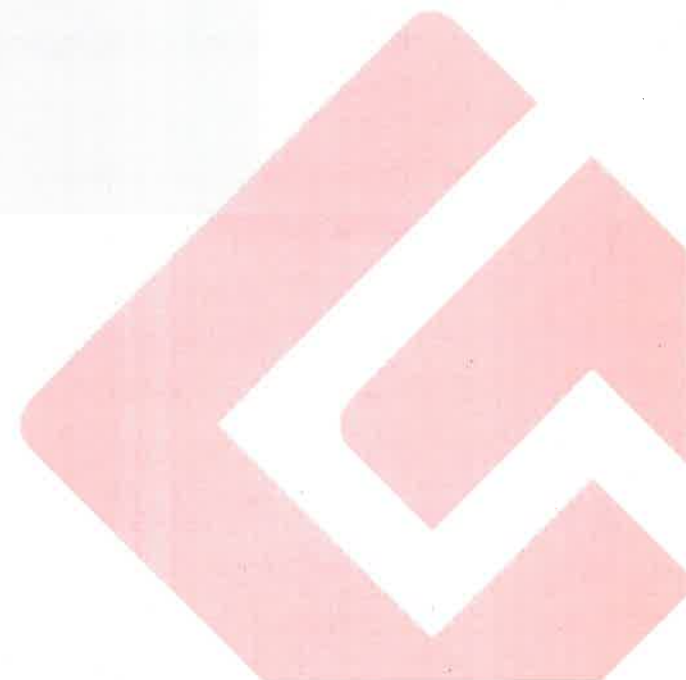
Sanierung im Bestand
bedeutet

- **massive CO₂-Einsparung**
- **enorme Förderquote**



Ökonomisch wie
Ökologisch
im Sinne der
kommunalen
Verantwortung

Fazit



Projektausblick





Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Luftbild



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Bestand Außen





Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

**Visualisierung
Außen**



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

**Bestand
Innenraum**

Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

**Visualisierung
Innenraum**





GRONAU plan
GbR
Geschäftsführer

Dipl.-Ing.
Architekt
Benjamin plan



Sanierung der Turnhalle
Maaseiker Straße 65
41844 Wegberg

StadtWegberg
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Ansprechpartner



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

