

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 24.04.2013	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 10	Bezeichnung der Vorlage: Bahnhofsumfeld Wegberg - beabsichtigte bauliche Nutzung der derzeitigen öffentlichen Grünfläche		Datum: 26.04.2013
Vorlage-Nr: VO/2417/13			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	14.05.2013	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die Verbesserung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SPNV) ist erklärtes Ziel der Stadt Wegberg. Als erster Baustein ist daher beabsichtigt, den Haltepunkt Wegberg neu zu gestalten. Ein erstes grobes Konzept wurde durch die Verwaltung bereits im Jahr 2006 ausgearbeitet und seinerzeit im Fachausschuss vorgestellt. Im selben Jahr wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes Wegberg bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Im Jahr 2010 wurde dieses Konzept der Verwaltung durch das Ingenieurbüro Berg konkretisiert (siehe Anlage 1). Demnach soll sowohl das Angebot an öffentlichen Stellplätzen (24 Stellplätze + 3 Stellplätze für behinderte Verkehrsteilnehmer + Taxistellplätze) als auch an Fahrradstellplätzen (ca. 50 Stellplätze + 6 Fahrradboxen) verbessert werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, die vorhandenen großkronigen Linden entlang der Straße „Am Bahnhof“ überwiegend zu erhalten und die Stellplatzanlage mit niedrigen Hecken einzufassen. Ferner ist die Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Toilettenhäuschens, etwa in einen Kiosk, beabsichtigt. Die Stadt ist daher seit längerer Zeit bemüht, dieses Häuschen an einen geeigneten Investor zu veräußern und entsprechend der vorliegenden Planung zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes aufzuwerten.

Aktuell hat nun ein Investor mit der Geschäftsleitung der SEWG Kontakt aufgenommen. Er beabsichtigt, neben der Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Toilettenhäuschens in einen Kiosk, angrenzend ein zweigeschossiges Geschäftshaus mit acht Ladenlokalen und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 680 qm zu errichten (siehe Anlagen 2 bis 6). Das ehemalige Toilettenhäuschen wird durch die beabsichtigten Anbauten und durch die Veränderung der Fassade stark verfremdet. Hierzu ist in einem Genehmigungsverfahren die Abstimmung mit der Denkmalbehörde erforderlich. Aufgrund der beabsichtigten Größe des neuen Geschäftshauses wurden gegenüber der ursprünglichen Planung Änderungen vorgenommen. So wurden die vorgesehenen Fahrradabstellplätze neben dem ehemaligen Toilettenhäuschen überplant und durch einen Fahrradunterstand am westlichen Ende des Gebäuderiegels ersetzt. Dieser Unterstand ist somit dem Haltepunkt nicht mehr unmittelbar zugeordnet. Die Stellplatzanlage wurde insgesamt zur Straße „Am Bahnhof“ verschoben, mit der Konsequenz, dass die vorhandenen

Bäume sowie die geplanten Heckeneinfassungen zum Teil entfallen. Ebenfalls wurde auf die ursprünglich vorgesehene separate fußläufige Zuwegung von der Straße zum Bahnsteig verzichtet sowie der Bereich der Bushaltestelle reduziert. Die Planung des Investors weicht somit in diesen Punkten deutlich von der ursprünglichen Planung ab. Durch die Verlängerung der Stellplatzanlage wurde die Anzahl der Stellplätze auf 39 Stellplätze erhöht. Aus den beabsichtigten Ladennutzungen resultiert überschlägig ein Stellplatzbedarf von rund 16 Stellplätzen. Somit verblieben für eine öffentliche Nutzung weiterhin 23 Stellplätze. Die ursprünglich vorgesehene Anzahl an Taxistellplätzen und Stellplätzen für behinderte Verkehrsteilnehmer wurde in der Planung des Investors nicht geändert.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt wurde am 26.02.2008 durch den Rat beschlossen und mit Verfügung vom 26.05.2008 durch die Bezirksregierung genehmigt. Im FNP ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als „Grünfläche“ ausgewiesen. Sofern eine Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfolgen soll, sind aus Sicht der Verwaltung zunächst eine grundsätzliche Entscheidung und eine damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonstiges Sondergebiet - Ladengebiet Am Bahnhof“.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Geschäftshauses innerhalb der Gemarkung Wegberg im Eckbereich der Straßen „Am Bahnhof“ und „Bahnhofstraße“ zu schaffen.

Grundlage für diesen Beschluss ist der § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Der Rat der Stadt stimmt der vorliegenden Bebauung und einer Genehmigung gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu.

Anlage/n:

1. Planungsentwurf zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes Wegberg
2. Planungsentwurf des Investors
3. Erdgeschossgrundriss des geplanten Geschäftshauses

4. Obergeschossgrundriss des geplanten Geschäftshauses
5. Ansicht 1 des geplanten Geschäftshauses einschließlich Kiosk
6. Ansicht 2 des geplanten Geschäftshauses einschließlich Kiosk
7. Auszug aus dem wirksamen FNP
8. Darstellung der geplanten Änderung des FNP

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Fabry

Gez. Wilms

Technischer
Beigeordneter
FBL 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten