

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Stadtmarketing	Datum: 13.11.2013	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.6		Bezeichnung der Vorlage: "Wohnen an der Beecker Str."; hier: Vorstellung von Entwürfen		Datum: 20.11.2013
Vorlage-Nr: VO/2615/13				Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	26.11.2013	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, zur Realisierung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnbebauung auf dem Gelände des derzeitigen Begegnungszentrums (BGZ) in Wegberg an der Beecker Straße mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten und über die Gesprächsergebnisse zu berichten. Von insgesamt 12 möglichen Investoren hatten 3 Investoren (Gronau Plan, Elmo Massivhaus GmbH, SEWG mbH) städtebauliche Entwürfe sowie Kaufpreisangebote eingereicht. Interessiert sind an dem Projekt auch weiterhin die Firmen Gronau Plan und Elmo Massivhaus GmbH.

Ende September 2013 hatten die Brüder Sevriens, Selfkant, durch das Ingenieurbüro Karpuz, Mönchengladbach, einen Entwurf eingereicht und durch Herrn Karpuz im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.10.2013 vorstellen lassen. Diesen Entwurf haben die Brüder Sevriens Anfang November 2013 zurückgezogen und durch den als Anlage 1 beiliegenden Entwurf ersetzt.

Sowohl die Firma Gronau Plan als auch die Gebrüder Sevriens werden als die beiden Meistbietenden in der Sitzung des Ausschusses ihre aktuellen Entwürfe durch die jeweiligen Büros vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Die eingereichten Kaufpreisangebote sind der Beschlussvorlage im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu entnehmen.

Neues Konzept der Gebrüder Sevriens

Die vorhandene angrenzende Autowaschanlage löst aus Gründen des Immissionsschutzes zu einer geplanten Wohnnutzung Abstände aus. Aus Sicht der Gebrüder Sevriens ist daher eine Bebauung in Form eines Carree's nicht mehr möglich und sinnvoll. Im neuen Entwurf sind im zu überplanenden Grundstücksbereich zwei Baufelder mit einer bebauten Fläche von ca. 1.600 m² vorgesehen. Gedacht ist hierbei an drei Blocks in 2 1/2 geschossiger Bauweise mit insgesamt 31 Wohnungen zwischen 45 bis zu 70 m², die nach Abschluss des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens genehmigt werden sollen. Die Wohnungen sollen im Erdgeschoss seniorengerecht und barrierefrei angelegt werden. Vorgesehen sind verschieden große Wohnungstypen. Entgegen der ursprünglichen

Planung verzichten die Investoren auf die Anordnung einer Tiefgarage. Die erforderlichen Stellplätze beabsichtigen sie überwiegend in der vormals angedachten Grünfläche im Blockinnenbereich unterzubringen.

Der ehemalige Klassentrakt soll komplett saniert und optisch den neuen Gebäuden angepasst werden. Hier sollen insgesamt ca. 14 Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen, die ebenfalls im Erdgeschossbereich barrierefrei und seniorengerecht gestaltet werden sollen. Die Baugenehmigung soll für den Teil des alten Klassentraktes nach § 34 Baugesetzbuch erteilt werden.

Ein Lageplan ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Konzept der Firma Gronau Plan

Der diesbezügliche Entwurf wurde erstmalig am 30.10.2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgestellt. Die im Rat der Stadt vertretenden Fraktionen erhielten in dem Zusammenhang diesen Entwurf bereits in Papierform. Die Wohngebäude sind als zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Dadurch soll im obersten Geschoss der Nutzungseinschränkung durch Dachschrägen entgegengewirkt werden. Die Dachform ist als flach geneigtes Pultdach angedacht. Die Wohnungen werden in unterschiedlichen Größen konzipiert.

Im Wesentlichen sollen Wohnungen im Bereich 55 - 65 m² und 80 - 85 m² angeboten werden. Die Belastung des Quartiers durch Pkw's soll bei gleichzeitig vorhandenem Wohnkomfort so gering wie möglich gehalten werden. Die Planung sieht 46 oberirdische Stellplätze sowie Garagen vor. Die Anordnung der Stellplätze ist so gestaltet, dass sie möglichst wenig im Fokus stehen.

In der Anlage 2 ist das Plankonzept der Firma Gronau plan erneut in verkleinerter Form dargestellt.

Die Verwaltung sieht von einer Beschlussempfehlung ab.

Nach Abschluss eines Kaufvertrages werden auf der Grundlage eines ausgewählten Entwurfes – in Abstimmung mit der Verwaltung und den politischen Gremien – die Durchführung der bauleitplanerischen Verfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufstellung eines Bebauungsplanes) sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem zukünftigen Investor und der Stadt Wegberg erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag erfolgt in Abhängigkeit vom Beratungsergebnis.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Anlage/n:

1. Unterlagen Geb. Sevriens
2. Entwurfsunterlagen Firma Gronau plan

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten
Gez. Lambertz FB I.4

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schmitz GF SEWG
Gez. Schroeders Stv. FBL 301
Gez. Karneth Erste Beigeordnete
Gez. Fabry Techn. Beigeordneter