

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.03.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 10.2	Bezeichnung der Vorlage: Antrag vom 10.03.2015 auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen für das ehemalige Ziegeleigelände in Uevekoven		Datum: 17.04.2015
Vorlage-Nr: VO/3121/15			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	16.06.2015	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Das ehemalige Ziegeleigelände wurde kürzlich durch einen neuen Eigentümer übernommen. Er beabsichtigt einerseits, den Gebäudebestand überwiegend zurückzubauen und das Gelände entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 5,2 ha zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde mit Datum vom 10.03.2015 ein Antrag auf Aufstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes gestellt. Dieses Vorhaben wird von Seiten der Verwaltung begrüßt, da hierin die Chance gesehen wird, das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und weitere Flächen für Gewerbetreibende zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus beabsichtigt der neue Eigentümer andererseits, südlich angrenzende Flächen in einer Größe von rund 1,3 ha, die derzeit als Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, mittelfristig als Mischgebiet zu entwickeln. Hierzu wurde ein separater Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes gestellt. Hierzu ist zunächst das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln zu erwirken.

Einzelheiten zu den beiden Anträgen sind dem im Anhang beigelegten Schreiben vom 10.03.2015 und den Planunterlagen zu entnehmen. Für Rückfragen stehen zudem Vertreter des Antragstellers in der Sitzung zur Verfügung.

Ursprüngliche Zielsetzung war es, das ehemalige Ziegeleigelände als Ferien- und Wochenendhausgebiet zu entwickeln. Da diese Zielsetzung nicht mehr weiterverfolgt wird, kann der diesbezügliche seinerzeitige Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2006 aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt dem Rat der Stadt, er möge

- a) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan VII-4, Uevекoven – Gewerbegebiet Erkelenzer Straße,
- b) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan VII-5, Uevекoven – Mischgebiet Erkelenzer Straße,
- c) den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche – Erkelenzer Straße“ und
- d) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.06.2006 zum Bebauungsplan VII-3, Uevекoven – Ferien- und Wochenendhausgebiet

beschließen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, das Gelände der ehemaligen Ziegelei in Uevекoven als Gewerbe- und Mischgebiet zu entwickeln.

Die Bebauungspläne sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Die Plangebiete liegen am nördlichen Ortsrand von Uevекoven und erstrecken sich über das Gelände der ehemaligen Ziegelei. Die genauen Abgrenzungen der Plangebiete sind aus den beigefügten Kartenausschnitten ersichtlich.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Die v.g. Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlüsse geltenden Fassung.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Beschlüsse öffentlich bekannt zu machen.

Kosten und Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch den Antragsteller übernommen.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antragschreiben einschließlich Unterlagen
2. Abgrenzung Bebauungsplan VII-4, Uevекoven – Gewerbegebiet Erkelenzer Straße
3. Abgrenzung Bebauungsplan VII-5, Uevекoven – Mischgebiet Erkelenzer Straße
4. derzeitige Darstellung FNP
5. geplante Darstellung der 10. Änderung des FNP

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Fabry

Gez. Heilwagen

Gez. Schroeders

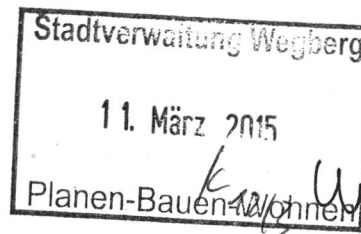
Technischer
Beigeordneter

FBL 'in 301

stv. FBL 301

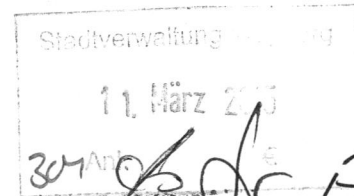
Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

10. März 2015



ARCHITEKTUR GALERIE DIPL. ING. F.P. GREVEN WILDAUER PLATZ 9 41836 HÜCKELHOVEN

Stadt Wegberg
der Bürgermeister
c/o Herrn Bürgermeister Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg



Projekt 15022: **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und
Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Bauherr: **Bloem Beheer B.V.
Sint Antoniusstraat 10
NL 6097 Heel**

Hier: **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung
zur Errichtung von Gewerbeeinheiten und
Mischgebietsnutzungen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stock,
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass wir von der Bloem Beheer B.V. beauftragt und bevollmächtigt sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung von Gewerbeeinheiten und Mischgebietsnutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen i.S. d. Baugesetzbuchs herbeizuführen.

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Grundbesitzes Gemarkung Wegberg, Flur 26, Flurstücke wie in Anlage 1 aufgelistet. Die Flächen liegen innerhalb eines Bereichs, für den die Darstellungen des Flächennutzungsplans Gewerbeflächen wie Grünflächen darstellen.

Die beabsichtigte Nutzung ist der als Anlage 1 beigefügten Planskizze dargestellt.

Für den Teilbereich 1 wird beantragt,

**einen Bebauungsplan zur Ausweisung von gewerblichen Flächen
aufzustellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.**

Für den Teilbereich 1 beabsichtigt der Antragsteller gewerbliche Nutzungen zu etablieren. So ist u.a. vorgesehen, Interessenten die Flächen zum Kauf anzubieten.

ARCHITEKTUR GALERIE
DIPL. ING. F.P. GREVEN
WILDAUER PLATZ 9
41836 HÜCKELHOVEN

FON 0 24 33 - 90 52 0
FAX 0 24 33 - 90 52 25

WWW.AG-GREVEN.DE
INFO@AG-GREVEN.DE

Innerhalb dieses Bereichs ist u.a. beabsichtigt, eine Tankstelle zu etablieren, ortsansässigen Taxiunternehmen einen neuen Firmensitz zu ermöglichen und einem hiesigen Busunternehmer einen weiteren Firmensitz mit Busstellplätzen zu ermöglichen.

Die Nutzungen stellen insgesamt gewerbliche Nutzungen dar. Es ist insgesamt angedacht, hier pro Nutzungseinheit maximal eine Betriebswohnung zuzulassen.

Die Flächen wurden als ehemalige Ziegelei genutzt. In der Vergangenheit ist aufgrund fehlender Nutzungen über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren hinaus ein echter Sanierungsfall entstanden. Die Aufbereitung der Flächen ist mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden. So müssen wesentliche Teile des Geländes einer vollständigen Sanierung unterzogen werden. Dies ist mit dem Abriss bestehender Altanlagen verbunden. Der Antragsteller hat in der Vergangenheit erhebliche Aufräumarbeiten bereits geleistet. Das Erscheinungsbild der in Rede stehenden Flächen hat sich bereits sehr positiv geändert. Bevor der Antragsteller nunmehr weitere Investitionen durch Abriss und Entsorgung vornehmen wird, möchte er sicher sein, dass die beabsichtigte Nutzung nun auch den Zuspruch der Entscheidungsträger, der politischen Gremien der Stadt Wegberg, entspricht.

Es wird beabsichtigt, unmittelbar nach dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Auftrag an die Verwaltung bei Vorliegen der Voraussetzungen das frühzeitige Beteiligungsverfahren einzuleiten einen entsprechenden Abrissantrag bei der Stadt Wegberg zu stellen.

Wie vorstehend aufgezeigt, ist die Sanierung des Geländes mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für den Antragsteller verbunden. Da von Seiten der Stadt hier eine ausschließliche gewerbliche Nutzung gewünscht ist, liegen die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht vor. Die Vermarktung gewerblicher Flächen entspricht nicht der Vermarktungsmöglichkeit mit üblichen Baulandpreisen. Von Seiten der in Betracht kommenden potentiellen Nutzer werden hier nicht übliche Baulandpreise gezahlt. Die Vermarktung als reine Gewerbeflächen ist nur mit Preisen möglich, die nicht an übliche Baulandpreise im Entferntesten heranreichen.

Daneben werden vom Flächennutzungsplan nicht einmal Flächen als gewerblich genutzte Flächen ausgewiesen, aus denen historisch nachgewiesener Maßen gewerbliche Nutzungen ausgeübt wurden. Diese sind heute noch durch Betonplatten befestigt und eindeutig identifizierbar.

Für diese Flächen wird beantragt,

den Flächennutzungsplan zu ändern und eine planungsrechtliche Absicherung für Mischgebietsnutzungen herbeizuführen.

Ferner wird für diese Flächen beantragt,

im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen.

Sofern die politischen Gremien der Stadt dem zweiten Antrag zustimmen, wird eine entsprechende Planung mit der Stadt abgestimmt werden.

Dem Antragsteller ist bewusst, dass er keinen Anspruch auf Änderung des Flächennutzungsplans sowie auf Aufstellung von Bebauungsplänen innehat. Er ist dennoch bereit, die gesamten Kosten des Bauleitplanverfahrens und der späteren Erschließung zu übernehmen.

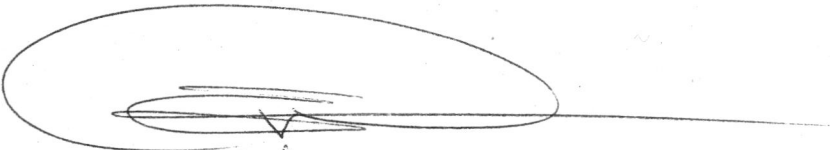
Die in der Anlage beigefügte Planskizze stellt lediglich eine erste Variante dar.

Der Unterzeichner ist beauftragt, die weiteren Planungen sodann mit der Stadt abzustimmen und vorzulegen. Auch hierzu gilt das vorstehend Gesagte entsprechend. Der Investor wird weitere Kosten auslösen, sobald die Grundsatzentscheidung der Stadt über die beantragten Maßnahmen und Verfahren getroffen ist.

Der Unterzeichner hat mit der Durchführung der zu den Bauleitplanungen gehörenden Verfahrensschritten das Büro VDH Projektmanagement GmbH aus Erkelenz beauftragt. Wir dürfen die Verwaltung bitten, die Planungen unmittelbar mit dem von uns beauftragten Büro abzustimmen.

Eine entsprechende Vollmacht des Antragstellers fügen wir in der Anlage anbei.

Mit freundlichen Grüßen



F.P. Greven

Anlagen:
Antragsplan
Gestaltungsplan
Vollmacht Architektur Galerie Greven
Vollmacht VDH Projektmanagement GmbH

V O L L M A C H T

Bloem Beheer B.V.
St. Antoniusstraat 10
6097 ND Panheel (NL)
Tel. +31 (0)475-572 140

Wir sind Eigentümer der ehemaligen Ziegelei in Wegberg-Uevekoven, 41844 Wegberg,
Erkelenzer Straße 10 u.a.

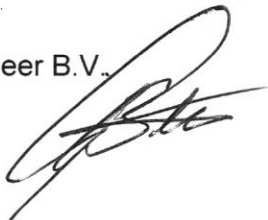
Hiermit bevollmächtigen wir die

Architektur Galerie Greven
Wildauer Platz 9
41836 Hückelhoven
Tel.: 02433-90520
info@ag-greven.de

bei allen Ämtern und Behörden Einsicht zu nehmen bzw. Unterlagen zu beschaffen und alle
Tätigkeiten für die Grundstücksentwicklung der in der Anlage aufgeführten Grundstücke/
Parzellen durchzuführen.

Vertragliche Angelegenheiten müssen durch die Fa. Bloem Beheer B.V. geregelt und
bestätigt werden.

Bloem Beheer B.V.



V O L L M A C H T

Bloem Beheer B.V.
St. Antoniusstraat 10
6097 ND Panheel (NL)
Tel. +31 (0)475-572 140

Wir sind Eigentümer der ehemaligen Ziegelei in Wegberg-Uevekoven, 41844 Wegberg, Erkelenzer Straße 10 u.a.

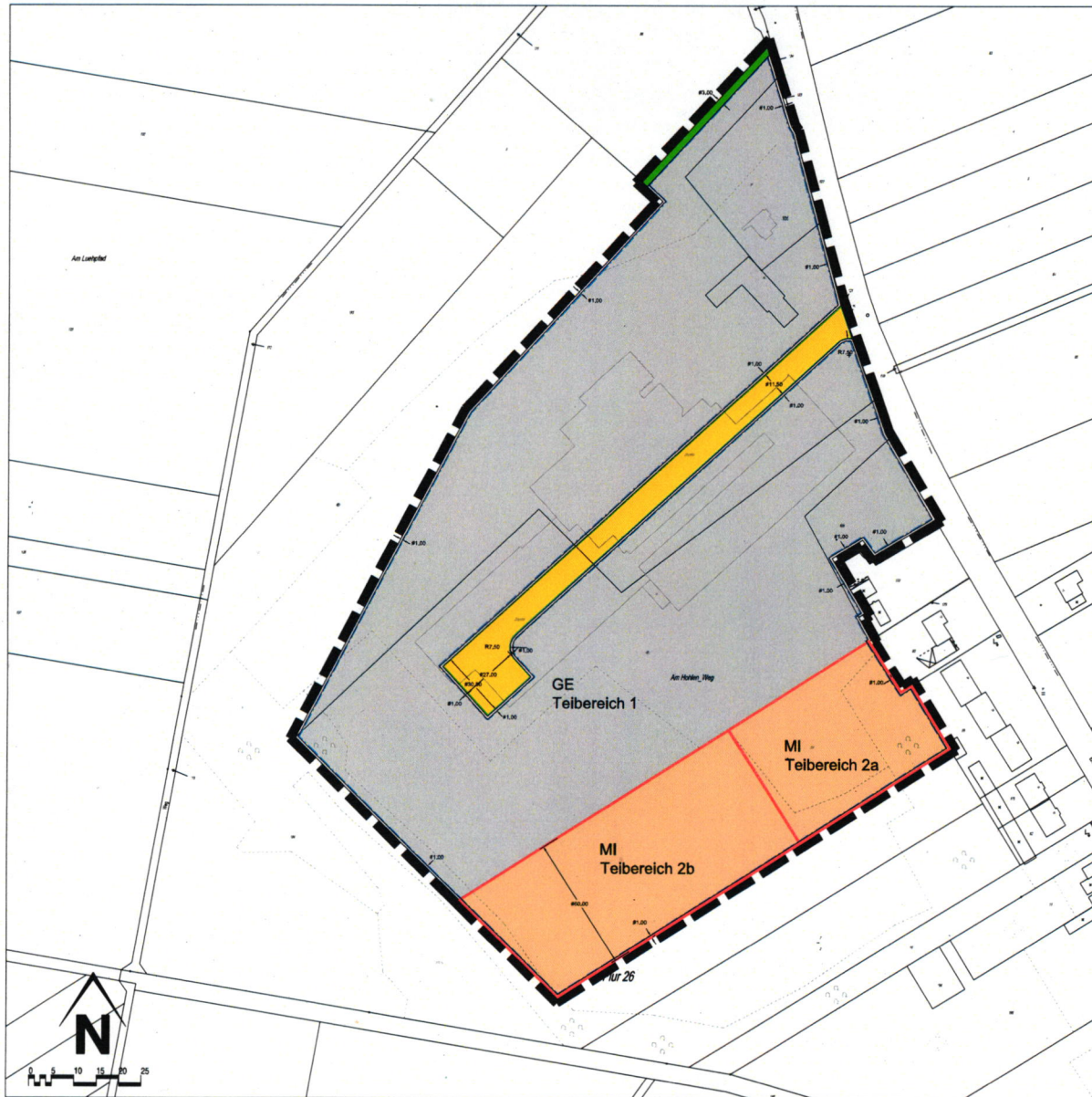
Hiermit bevollmächtigen wir die

VDH Projektmanagement GmbH Architekten und Ingenieure
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
Tel.: 02431-973180
sekretariat@vdhgmbh.de

bei allen Ämtern und Behörden Einsicht zu nehmen bzw. Unterlagen zu beschaffen und alle Tätigkeiten für die Grundstücksentwicklung der in der Anlage aufgeführten Grundstücke/Parzellen durchzuführen.

Vertragliche Angelegenheiten müssen durch die Fa. Bloem Beheer B.V. geregelt und bestätigt werden.

Bloem Beheer B.V.



Textliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 XXXXX		1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB MI Mischgebiet GE Gewerbegebiet	
		2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 BauGB, § 10, 11 BauGB Baugrenze	
		3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	
		4. Grünflächen § 9 Abs. 1 BauGB Flächen Grünfläche	
		5. Sonstige Planzeichen § 11 Abs. 1 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 11 BauGB Teilbereiche	
Legende Vermessungsangaben / Bemaßung			
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	
Übersicht			
Rechtsgrundlage Bebauungsplan (BauGB) in der Fassung vom 23.05.2004 (BauGB 1.6. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2014 (BauGB 1.6. 2014). Bebauungsplan (BauGB) in der Fassung vom 23.11.1990 (BauGB 1.6. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.02.2011 (BauGB 1.6. 2011). Planänderung (Plan-VO) vom 18.12.1990 (BauGB 1.6. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauGB 1.6. 2011). Planänderung (Plan-VO) des Land Nordrhein-Westfalen (Land-VO) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2013 (GV. NRW, S. 476). Bebauungsplan (BauGB) des Land Nordrhein-Westfalen (Land-VO) in der Fassung vom 17.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2014 (GV. NRW, S. 234).		STADT WEGBERG Bebauungsplan Nr. XX Ortslage Uevekoven - Vorentwurf - Antragsplan Z-NR.: PM-B-93-14-100-BP-01-00 MASSSTAB: 1 : 1.000 STAND: 10.03.2015 BEARBEITET: Schütt GEZEICHNET: Michalke	



Oversicht

- Legende**
- Verkeersgrenze
 - gest. Gebouwen
 - voort. Gebouwen
 - bed. Flächen (Privat)
 - Stapelzelen
 - Grondvlakte
 - gest. Grondslagsgrenzen
 - Grondslagde Geweue
 - Öffent. Straat
 - Landbouwschutsgelate 2.2-1
 - Afsluiting

Grondslag vom 2022 (Katastralam Heineberg)
Koordinatensystem: Gauß Krüger

Unverbindlicher Vorentwurf
- Änderungen vorbehalten -

Gemarkung: Wegberg
Flur: 26

Blatt: 1: 1.000

VDH PROJECTMANAGEMENT GMBH
Marktstrasse 4, 48123 Bielefeld
Telefon: 0521 97318 0, Mail: vdh@vdhproject.de

BAUHERR:
Bloem Beheer B.V.
Sint Antoniusstraat 10
NL 6097 Heel

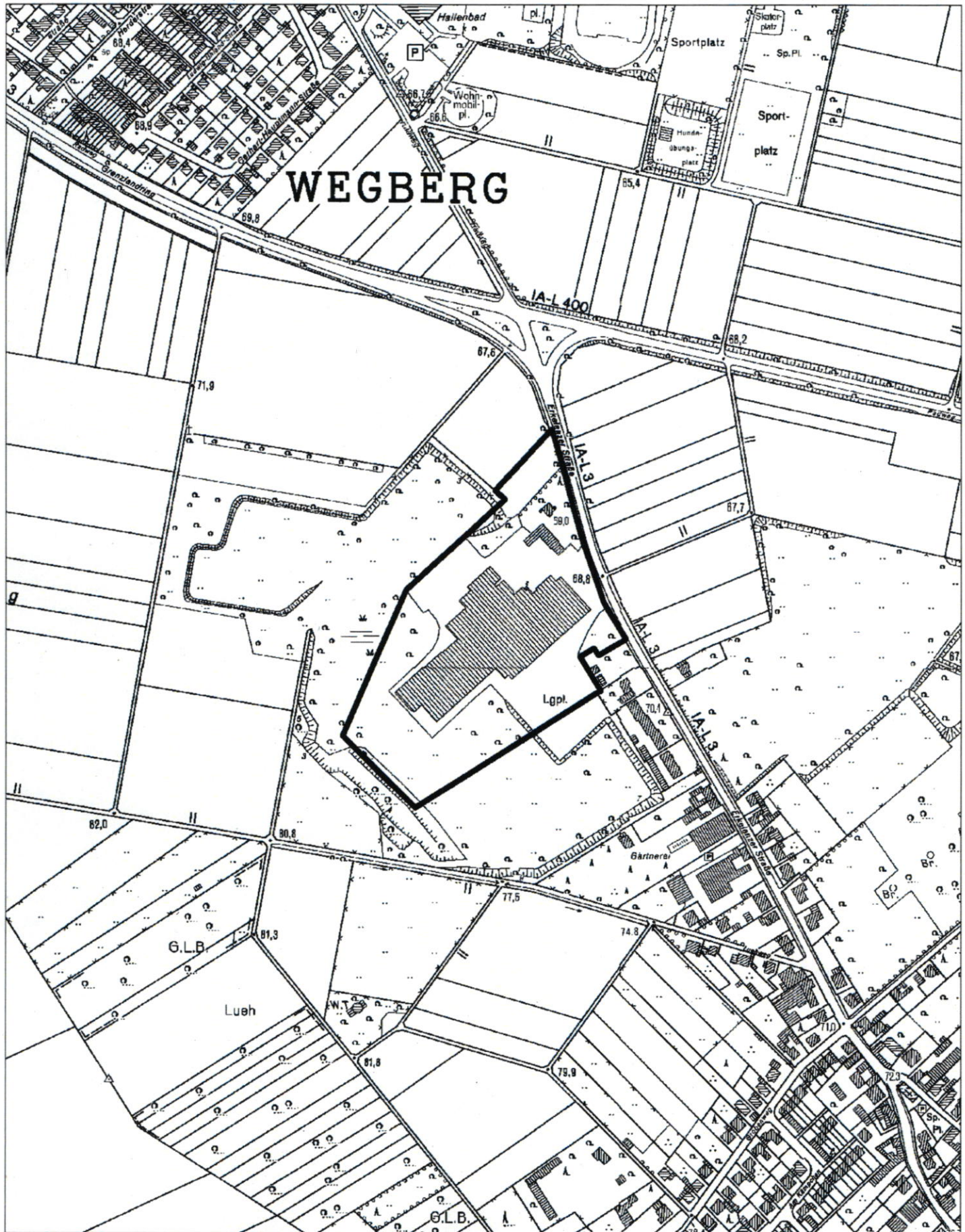
PROJEKT:
alte Ziegelei
Wegberg Uevokoven

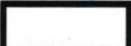
ZEICHNUNG:
Gestaltungsplan
- Antrag auf Aufstellung eines Bauleitungsverfahrens -

MASSSTAB: 1 : 1.000
DATUM: 26.03.2015

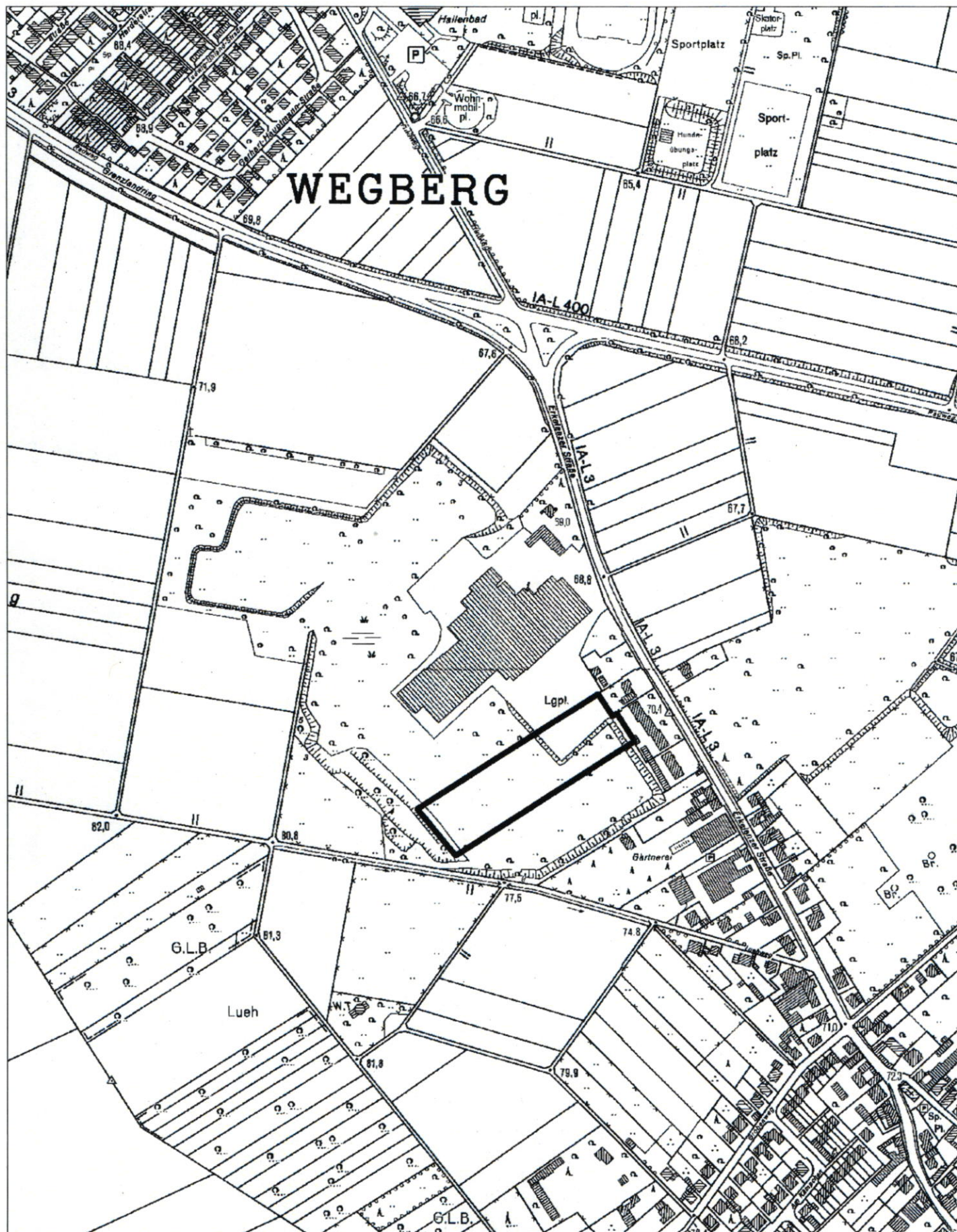
GEZEICHNET: Michaela
GEPRÜFT:

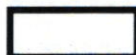




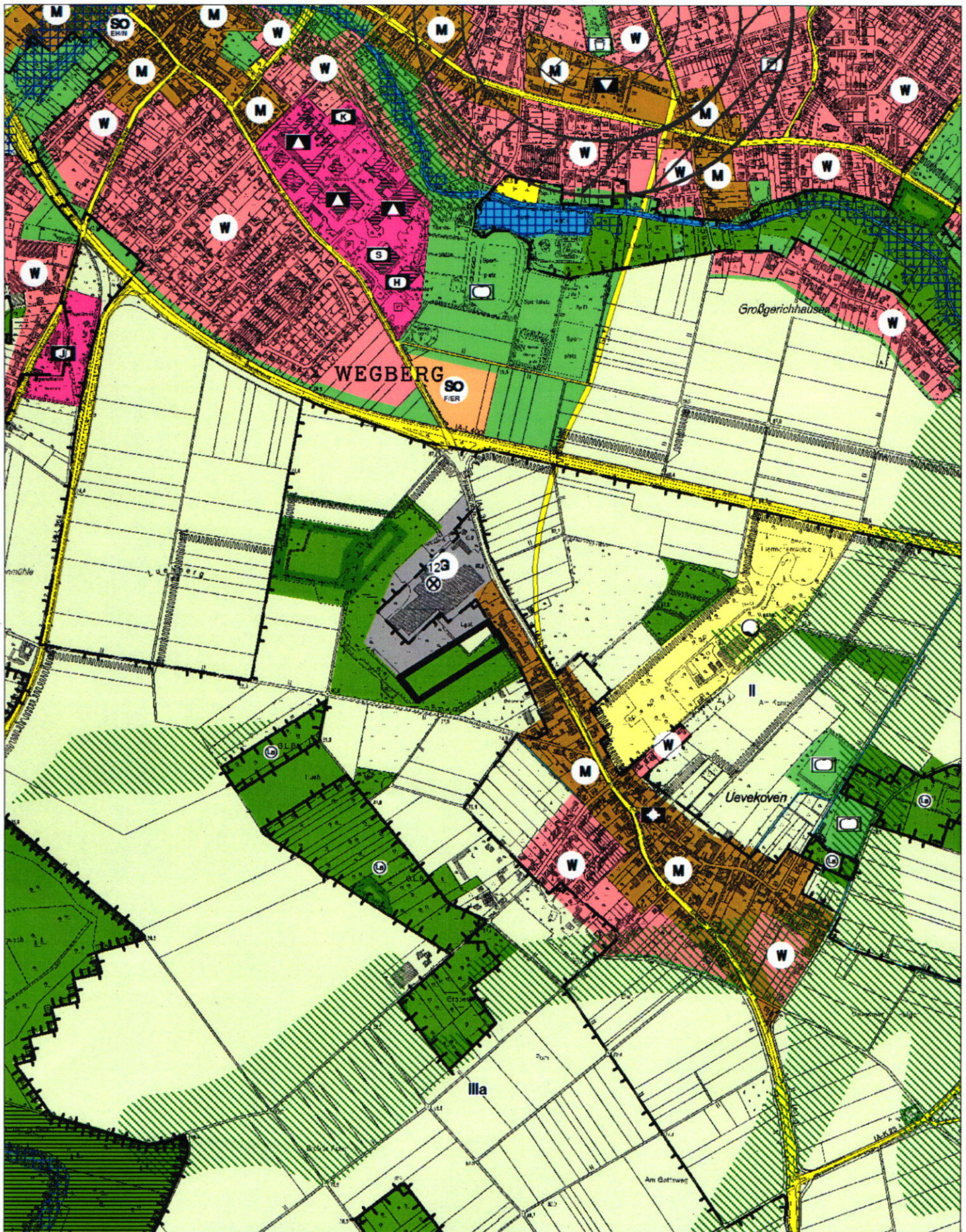
 Geltungsbereich

Aufgestellt: April 2015
Fachbereich 301
Schroeders / Winkels

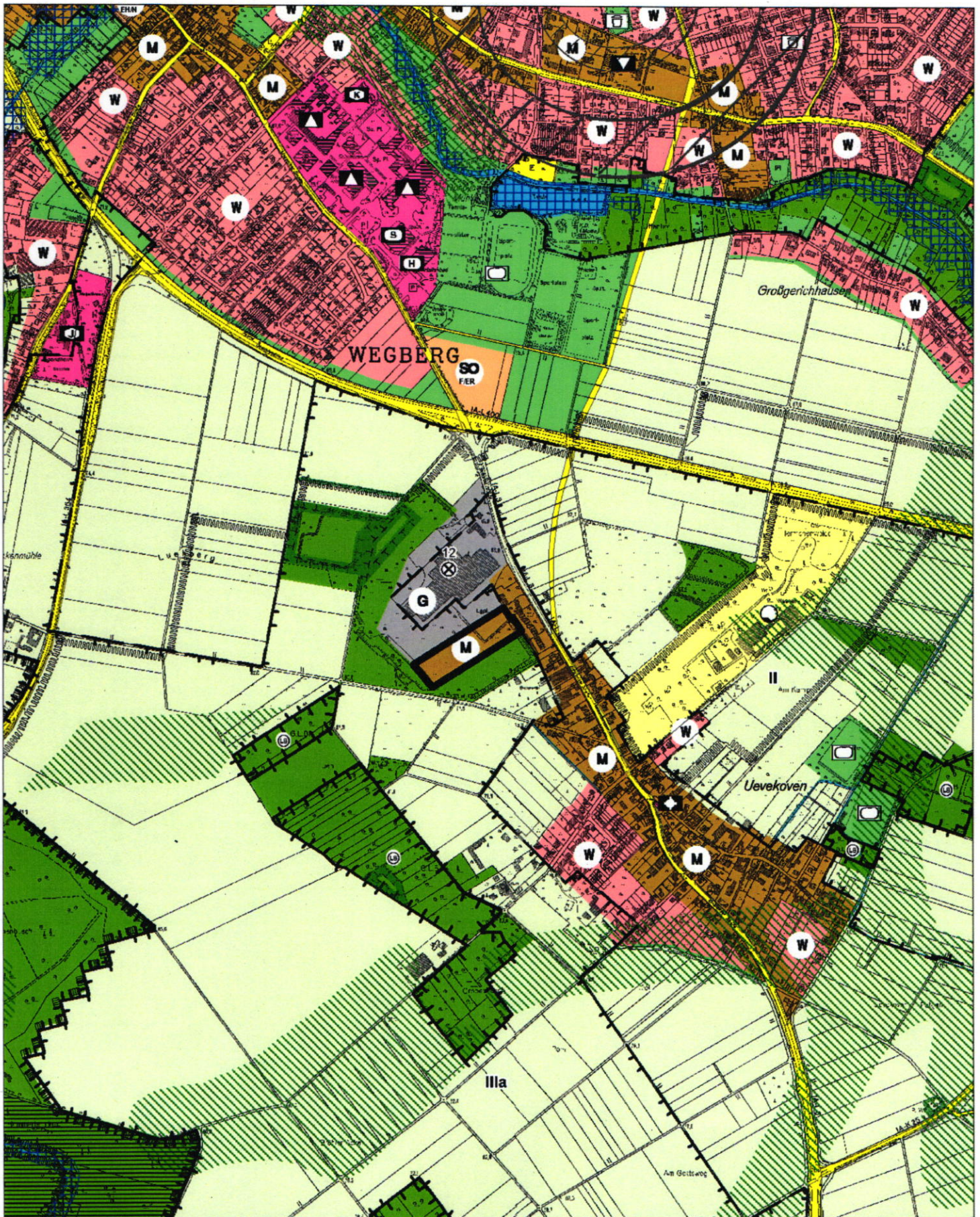


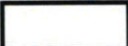
 Geltungsbereich

Aufgestellt: April 2015
Fachbereich 301
Schroeders / Winkels



 Geltungsbereich



 Geltungsbereich