

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.03.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 12.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige Gelände der Volksbank an der Beecker Straße		Datum: 10.03.2016
Vorlage-Nr: VO/3527/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	05.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	12.04.2016	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Hauptsitz der Volksbank an der Beecker Straße wurde verlagert und das Gelände veräußert. Zukünftig wird nur noch ein geringer Teil der vorhandenen Gebäudefläche für die Banknutzung benötigt. Die neue Eigentümerin beabsichtigt daher, die verbleibenden Flächen im Gebäudebestand einer anderen gewerblichen Nutzung, in Form von Büros oder Praxen, zuzuführen. Entlang der Beecker Straße sind Baurechte für eine Umnutzung bzw. Bebauung nach § 34 BauGB planungsrechtlich gegeben.

Die rückwärtigen Parkplatzflächen sind ebenfalls in diesem Ausmaß nicht mehr erforderlich, so dass hier eine Wohnbebauung als Einfamilienhäuser von Seiten der Eigentümerin vorgesehen ist. Dazu sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Somit wurde mit Datum vom 25.02.2016 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) gestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll, da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen. Hierdurch kann von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schlägt die Verwaltung die Fassung des diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses vor (Geltungsbereich siehe Anlage 2). Einzelheiten zu Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung sowie zur Erschließung sind im weiteren Verfahren abzustimmen. Die Immissionen aus der verbleibenden Parkplatznutzung auf die geplante Wohnnutzung sind im Verfahren zu berücksichtigen. Die externen Planungskosten werden durch die Eigentümerin übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung schlägt dem Rat der Stadt Wegberg vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes I-47, Wegberg – Beecker Straße / Parkplatz Volksbank zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Blockinnenbereich der Straßen Beecker Straße, Krankenhausstraße und Im Kieroth. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der beigelegten Kartengrundlage eindeutig festgelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung einer Parkplatzfläche der Volksbank für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) in Verbindung mit den §§ 2 und 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Aus diesem Beschluss ergeben sich keine Kosten für die Stadt.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag vom 25.02.2016
2. Geltungsbereich

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Schrodgers

Gez. Heilwagen

Gez. Fabry

Stellv. FBL 301

FBL 301

Techn.Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten

Fachbereichsleiter/Dezernenten

Baltes**Planungs & Sachverständigenbüro GmbH**Baltes GmbH • Am Ring 77 • 41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg
 Amt für Stadtplanung
 Rathausplatz 25
 41844 Wegberg

Am Ring 77
 41844 Wegberg
 fon 02434 928801
 fax 02434 928802
 kontakt@ab-baltes.de
 St.Nr 208/5700/1877
 Ust.ID DE 275293338

Wegberg, den 25.02.2016

Betreff: Antrag auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich im Namen des Grundstückseigentümer,
 der Trias – Bremen GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Mimi Kaskowi,
 Beethovenstraße 9, 41696 Mönchengladbach, einen

Antrag auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens,
 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten
 Verfahren)

für den im Anhang zeichnerisch dargestellten Planungsbereich.

Betroffen sind die Grundstücke, Gemarkung Wegberg, Flur 67, Nr. 129, 130, 131, und Teil
 aus 416.

Das Gesamtareal Beecker Straße 45 bis 55 wurde seinerzeit als Hauptsitz einer
 Geschäftsbank überplant, bebaut und genutzt. Mittlerweile hat das seinerzeit ansässige
 Unternehmen fusioniert und den Hauptsitz verlagert. In der Immobilie wird nur noch ein
 geringer Teil der vorhandenen Flächen zum Bankbetrieb genutzt. Deshalb kam es zur
 Vermarktung des Areals.

Der neue Eigentümer, die Trias – Bremen GmbH beabsichtigt, die Immobilie zum
 überwiegenden Teil der Wohnnutzung zuzuführen, was dazu führt, dass die vorhandenen
 Parkplatzflächen zum Großteil nicht mehr benötigt werden. In den verbleibenden,
 unbebauten Grundstücksflächen, sowie im vorhandenen 2-geschossigen Parkdeck sind
 genügend Parkplätze vorhanden, um den Parkplatzbedarf des verbleibenden
 Geschäftsbetriebes und der Wohnflächen zu decken.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes, sollen die jetzt überschüssigen Parkplatzflächen auf
 oben genannten Grundstücken einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Die umliegenden Bereiche sind ebenfalls zu Wohnzwecken bebaut worden, so dass mit
 der Überplanung des hier betroffenen Bereiches eine Verdichtung im Bereich Stadtmitte
 erreicht wird und langfristig städtebauliche Missstände durch ungenutzte Flächen
 vermieden werden.

Das vereinfachte Verfahren kann hier durchgeführt werden, weil alle Voraussetzungen
 hierfür gegeben sind.

So wird die Maximalfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten. Auch ist hier die
 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig, weil die Flächen
 annähernd vollständig versiegelt sind. Diese durchgängige Versiegelung wird nur

Baltes

Planungs & Sachverständigenbüro GmbH



vereinzelt von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen unterbrochen.
Die Vorbehalte des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB treffen hier ebenfalls nicht zu.
Somit ist das Vorhaben im Einklang mit den erklärten Planungszielen der Stadt Wegberg
und auch der Vorgaben des Gesetzgebers.
Ich bitte um wohlwollende Prüfung und positiven Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Baltes

Planungs- & Sachverständigenbüro

Dipl. Ing. Helmut Baltes



Geltungsbereich

Aufgestellt: März 2016

Fachbereich 301

Schroeders / Winkels