

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 10.05.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-45, Wegberg - Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str.; - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 31.05.2016
Vorlage-Nr: VO/3549/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	05.07.2016	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am [18.11.2014](#) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorenrechtliches Wohnen an der Beecker Str. gefasst.

Das Plangebiet liegt nördlich der Beecker Straße und umfasst den Bereich des ehemaligen Begegnungszentrums sowie die östlich gelegene Zufahrt.
Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich (Anlage 2).

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des Geländes des ehemaligen Begegnungszentrums für seniorenrechtlichen Wohnungsbau zu schaffen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie der entsprechenden Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung und weiteren Unterlagen hat in der Zeit vom [14.03.2016](#) bis einschließlich [22.04.2016](#) öffentlich ausgelegen. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 1 beigefügt worden.

Hierbei wird insbesondere auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie der RWE Power AG hingewiesen.
Auf Veranlassung des Kampfmittelräumdienstes wurde eine Verdachtsfläche zu einem Bombenblindgänger am nordöstlichen Rand des Plangebietes untersucht. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen. Da das Vorkommen von Kampfmitteln im

Boden nach wie vor nicht ausgeschlossen werden kann, bleibt der Hinweis im Bebauungsplan bestehen. Die RWE Power AG stellt ihrerseits in ihrer Stellungnahme die Boden- und Grundwassersituation im Plangebiet dar. Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesen beiden Stellungnahmen sowie zwei weiteren Stellungnahmen (Bezirksregierung Arnsberg und Erftverband) hinsichtlich der Bodenverhältnisse Rechnung getragen werden und entsprechend ergänzte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Desweiteren ist in der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 7 eine geringfügige redaktionelle Korrektur erforderlich. Im Lärmpegelbereich IV muss ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB (statt 44 dB) für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches eingehalten werden.

Vorbehaltlich eines entsprechenden diesbezüglichen Beschlusses im Rahmen der Abwägung, wurden die sich hieraus ergebenden Änderungen bereits in den Neufassungen der Begründung sowie der Textlichen Festsetzungen und Hinweise (Anlagen 3 und 4) berücksichtigt. Eine Überarbeitung der Bebauungsplanurkunde (Anlage 2) erfolgt erst nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat.

Während der Auslegung des Planentwurfes sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun der Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, die textliche Korrektur des Planentwurfes und die entsprechende Fassung des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplanentwurf an.

Die Bekanntmachung erfolgt erst nach Unterzeichnung eines Erschließungsvertrages. Dieser wird dem Ausschuss in einer separaten Vorlage unterbreitet (VO/3642/16).

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge – vorbehaltlich einer Beschlussfassung zum Erschließungsvertrag und unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 1 – den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger, wie beschrieben, folgen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg ferner, er möge die redaktionelle Korrektur in der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Lärmpegelbereich IV für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches von 44 dB auf richtigerweise 40 dB beschließen.
3. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne der Beschlüsse Nr. 1 und 2 beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str. in der ergänzten Fassung vom 30.05.2016 als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Beecker Straße und umfasst den Bereich des ehemaligen Begegnungszentrums sowie die östlich gelegene Zufahrt. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird in der aktualisierten Fassung (Stand: 30.05.2016) als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str. in Kraft.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom [23.09.2004](#) (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom [14.07.1994](#) (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023). Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Anlage/n:

1. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Träger aus der Offenlage des Planentwurfes
2. Bebauungsplanentwurf
3. Entwurfsbegründung, aktualisierte Fassung, Stand 30.05.2016
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise, aktualisierte Fassung vom 24.05.2016
5. Schallgutachten

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever

FB 301

Gez. Schroeders

Stellv. FBL FB 301

Gez. Heilwagen

FBL FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten