

**GEMEINDE WEEZE**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt

# **Bebauungsplan Weeze Nr. 6A - Katharinenquartier – 1. vereinfachte Änderung**

## **Begründung**

**Planverfasser:**

**HülsmannThieme Minor**   
**Architektenpartnerschaft**

Lindenallee 52, 47533 Kleve  
Tel.: 02821 / 97 68 1 - 0  
Fax: 02821 / 97 68 1 – 19  
[www.htm-architekten.de](http://www.htm-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

- 1**    **Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten**
- 2**    **Räumlicher Geltungsbereich**
- 3**    **Gegenwärtiger Zustand**
- 4**    **Planungsvorgaben**
- 5**    **Ziele des Bebauungsplans**
- 6**    **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - a. Art der baulichen Nutzung
  - b. Maß der baulichen Nutzung
  - c. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen
  - d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
  - e. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - f. Immissionsschutz
  - g. Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Einzelbaumfestsetzungen
  - h. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7**    **Örtliche Bauvorschriften**
- 8**    **Erschließung**
- 9**    **Ver- und Entsorgung**
- 10**   **Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**
- 11**   **Bodendenkmalpflege**
- 12**   **Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 13**   **Erhaltungsgebot, Waldumwandlung, Artenschutzrechtliche Belange**
- 14**   **Kosten**

## 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Weeze hat für den Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6A „Katharinenquartier“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Weeze hat die Variante A des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Katharinenstraße von NPS Tchoban Voss aus Hamburg verabschiedet und zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans als Grundlage verwendet.

Das nördliche Teilgrundstück des Geltungsbereiches wurde an einen Investor verkauft, der im Rat gemeinsam mit HTM- Architekten aus Kleve einen Entwurf vorgestellt hat, der sich an das o.g. verabschiedete Entwicklungskonzept zu 100% orientiert.

Dieses sieht eine Bebauung des nördlichen Grundstücksbereichs mit 3 Gebäuden vor, die jeweils 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss besitzen. Die Staffelgeschosse sind als L-Form konzipiert und springen an zwei Fassaden nicht von der Außenkante der Wand zurück.

Die Ausführung des Staffelgeschosses im städtebaulichen Entwurf von Tchoban Voss sowie in der Entwurfsplanung von HTM-Architekten, welche beide als städtebaulicher Vertrag dem Grundstückskaufvertrag angehängt sind, stellt nach derzeit gültiger Bauordnung NRW ein Vollgeschoss dar und ist daher nicht zulässig (zulässige Vollgeschosse: 2).

Der gültige Bebauungsplan muss hinsichtlich der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes von Tchoban Voss sowie des Entwurfes von HTM geändert werden.

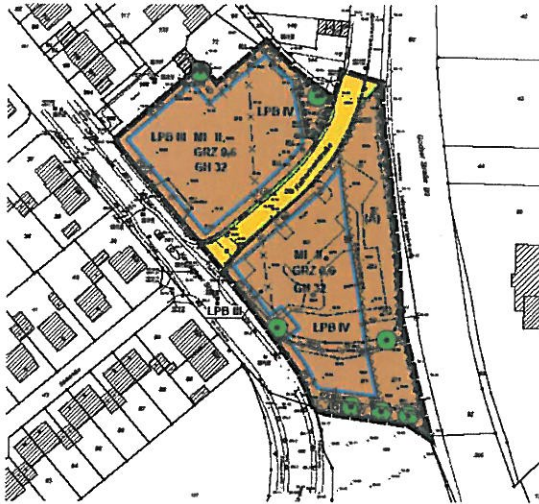
Die Ausführung des 3. Vollgeschosses ist weiterhin als Staffelgeschoss geplant. Durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe wird verhindert, dass zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss realisierbar wäre.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grunde wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

# 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 6A „Katharinenquartier“.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6A  
„Katharinenquartier“

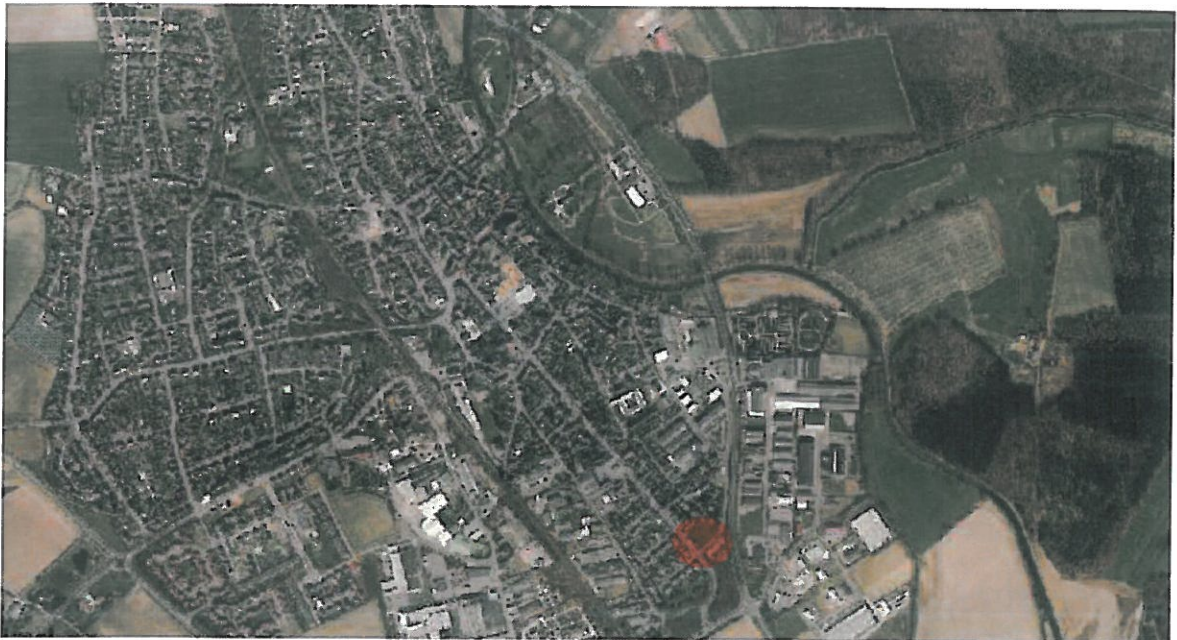


Übersichtsplan Plangebiet (Quelle: Geoportal Niederrhein)

## 2 Gegenwärtiger Zustand

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Siedlungsbereiches des Ortes Weeze in der Gemeinde Weeze und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,9ha. Er wird im Oste durch die Bundesstraße B9 (Gocher Straße), im Westen durch die Kevelaerer Straße begrenzt. Darüber hinaus schließen östlich an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen, westlich und nördlich Wohnnutzungen an.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück mit Rasenfläche, im Süden wird der Geltungsbereich von Wald begrenzt.



Luftbild Gemeinde Weeze (Quelle: Geoportal Niederrhein)

## 3 Planungsvorgaben

### Regionalplan / Flächennutzungsplan

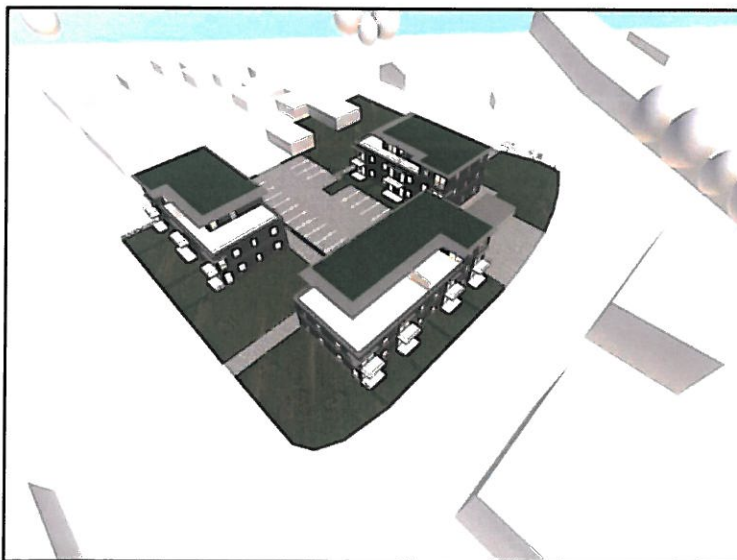
Die Berücksichtigung, Anpassung und Änderung des Regionalplans Düsseldorf sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze (Kreis Kleve) wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Weeze Nr. 6A „Katharinenquartier“ bearbeitet.

## 4 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beantragten Bauvorhaben gemäß Städtebaulichem Entwicklungskonzept von NPS Tchoban Voss aus Hamburg durch Änderung der zulässigen Geschossigkeit sowie durch Änderung der zulässigen Gebäudehöhe.



Städtebauliches Entwicklungskonzept von NPS Tchoban Voss, Hamburg



Rendering Entwurfsplanung HTM- Architekten, Kleve

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet – MI) bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzungen GRZ und GFZ bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 6A „Katharinenquartier“ müsste in Bezug auf folgende Inhalte geändert werden:

- Zulässiges Höchstmaß von 2 Vollgeschossen (II) soll auf 3 Vollgeschosse (III) erhöht werden.
- Zulässiges Höchstmaß von 32m üNN in Bezug auf die Gebäudehöhe (GH) soll auf 31,50m üNN reduziert werden.

Die Ausführung des 3. Vollgeschosses ist weiterhin als Staffelgeschoss, aber nur zweiseitig zurückspringend, geplant. Durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe wird verhindert, dass zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss realisierbar wäre.

### **c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Zuge der Änderungsplanung bleiben die festgesetzte Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksflächen unberührt.

### **d) Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **e) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

### **f) Immissionsschutz**

Die Festsetzung zum Immissionsschutz bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

**g) Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Einzelbaumfestsetzungen**

Die Festsetzung zur Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Einzelbaumfestsetzungen bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

**h) Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zu Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltungsfestsetzungen (Werbeanlagen und Einfriedungen) bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des nördlichen Bereichs des Plangebiets erfolgt über die Kevelaerer Straße, die Straße Auf dem Freitag und die Katharinenstraße. Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über die Kevelaerer Straße sowie über die Katharinenstraße.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Eine weitergehende Betrachtung der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen sowie der tatsächlich geplanten Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

## **9 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten bzw. Kampfmittel. Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.



## 10 Bodendenkmalpflege

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Festsetzungen zu Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

## 12 Erhaltungsgebot, Waldumwandlung, Artenschutzrechtliche Belange

Die Festsetzungen zum Erhaltungsgebot, zur Waldumwandlung und zu den Artenschutzrechtlichen Belangen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

## 13 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Weeze nicht an. Sämtliche Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

---

Erarbeitet

**Hülsmann Thieme Minor**  
Architektenpartnerschaft 

Kleve, 08. November 2017

