

Beratungsunterlagen

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 07.07.2011
im Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlich

1 Ausführung der Beschlüsse und Empfehlungen aus der Sitzung vom 03.05.2011

./.

2 Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-
23. vereinfachte Änderung
Ausschließungsgründe gem. § 31 GO NRW
Satzungsbeschluss

Die Inhaber eines ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens beabsichtigen, das Grundstück Gemarkung Weeze, Flur 67, Flurstücke 9, 10 und 11 käuflich zu erwerben, um auf diesem Grundstück ein zweigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude (Flachdach) mit ausreichend Kundenparkplätzen zu errichten, um ihr bestehendes Büro auf das o.a. Grundstück (Bereich Küstersweg/Heideweg) zu verlagern. Erste Entwürfe des geplanten Verwaltungsgebäudes wurden mit der Verwaltung abgestimmt und werden in der Sitzung vorgestellt. Die Bauherren möchten sich allerdings die Option offen halten, das überplante Baugrundstück eventuell zu einem späteren Zeitpunkt zu teilen und auf der hinteren Grundstückshälfte (Richtung Heideweg/Wendehammer) zwei Einfamilienhäuser zu errichten bzw. eine Büroerweiterung vorzunehmen.

Das Baugrundstück Küstersweg 3-7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-. Die Festsetzungen der derzeit gültigen 17. vereinfachten Änderung zur überbaubaren Fläche (Baugrenze/Baufenster), zur Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Dachgestaltung (Dachform) stehen dem geplanten Vorhaben teilweise entgegen.

Bereits im Rahmen der 17. vereinfachten Änderung (2004) wurde der Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- geändert, um den Neubau von sechs versetzten Reihenhäusern sowie die Errichtung von Einzelgaragen und einer Garagenzeile zu realisieren. Das geplante Vorhaben wurde allerdings bis heute nicht umgesetzt. Da der Grundstückseigentümer selber kein Interesse mehr an einer Grundstücksbebauung hat, hat dieser das Grundstück zum Kauf angeboten.

Die geplante Maßnahme (Büro- und Verwaltungsgebäude) ist mit den aktuellen Festsetzungen der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- nicht zu realisieren.

Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- (17. vereinfachte Änderung) weist im Änderungsbereich ein Mischgebiet aus. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend mit 2 Vollgeschossen (Garagen zwingend eingeschossig) festgeschrieben, die GRZ ist mit 0,4 - die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Im Planbereich ist eine überbaubare Fläche für 6 versetzte Reihenhäuser festgelegt. Außerdem ist eine geschlossene

Bebauung festgesetzt. Als Dachformen sind Satteldächer (DN 30 – 40°) und Flachdächer für Garagen festgeschrieben.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher erneut eine Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- im vereinfachten Verfahren (23. vereinfachte Änderung) erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- dahingehend geändert, dass die im Plangebiet vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze – nicht zwingend) festgesetzt, die überbaubare Fläche auf die komplette Grundstücksfläche ausgedehnt und eine geänderte Dachform (Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer Neigung von 25-45°) zugelassen wird. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) sowie der zulässigen Geschossflächenzahl (0,8) bleiben unberührt und werden nicht überschritten. Die öffentliche Verkehrsfläche (ca. 215 qm) zwischen Küstersweg und Baugrundstück (Teilfläche aus Gemarkung Weeze, Flur 67, Flurstück 289) wird zukünftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Verwaltung wird in der Sitzung die Gegebenheiten vor Ort und die geplante Maßnahme vorstellen.

Sofern sich der Bau- und Umweltausschuss mit der vorgestellten Überplanung des Grundstückes einverstanden erklärt, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, den Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (23. vereinfachte Änderung). Sofern weder Anregungen und Stellungnahmen von der Öffentlichkeit noch von den Behörden vorgebracht werden, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss die 23. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu zu beschließen.

- 3 Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung - Kapellenweg)
 27. vereinfachte Änderung
 Ausschlussgründe gem. § 31 GO NRW
 Satzungsbeschluss

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, wonach der Eigentümer des Baugrundstückes Jan-Palach-Straße 13 ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Zeltdach errichten möchte. Das Grundstück, Gemarkung Weeze, Flur 58, Flurstück 700 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung). Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung) zur Zahl der Vollgeschosse und zur Traufhöhe stehen dem geplanten Vorhaben teilweise entgegen.

Das geplante Vorhaben ist mit den aktuellen Festsetzungen nicht zu realisieren.

Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung weist im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Es ist zwingend 1 Vollgeschoss vorgeschrieben – die zulässige Traufhöhe ist zwischen 3,20 m und 4,20 m festgesetzt.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung) im vereinfachten Verfahren (27. vereinfachte Änderung) notwendig. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass die im Pangebiet festgesetzte Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse

erhöht und das zulässige Höchstmaß für die Traufhöhe um 2 m auf dann 6,20 m (Höchstmaß) angehoben wird. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) sowie die zulässige Firsthöhe (10 m) bleiben unberührt und werden nicht überschritten.

Die Zustimmungen der betroffenen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (Jan-Palach-Straße 11 und 12 sowie Marienwasserweg 2 und 4) liegen der Verwaltung vor.

Die Verwaltung wird in der Sitzung die Gegebenheiten vor Ort und die geplante Maßnahme vorstellen.

Sofern sich der Bau- und Umweltausschuss mit der vorgestellten Überplanung des Grundstückes einverstanden erklärt, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung) im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, den Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (27. vereinfachte Änderung). Sofern weder Anregungen und Stellungnahmen von der Öffentlichkeit noch von den Behörden vorgebracht werden, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss die 27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 1 -Deroystraße- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu zu beschließen.

- 4 Bebauungsplan Weeze Nr. 8 -Ortsmitte-
 27. vereinfachte Änderung
 Ausschlussgründe gem. § 31 GO NRW
 Satzungsbeschluss

Vor der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses haben die Ausschussmitglieder das Geschäftshaus Kevelaerer Straße 30 – 32 besichtigt. Ein potentieller Investor hatte seine Planungen für dieses Gelände vorgestellt. Die Planung sah vor, nach dem Abriss der aufstehenden Gebäude auf dem Gelände ein Gebäude für einen Discounter zu errichten und die Parkplatzfläche zu erweitern. Für die Erweiterung des Parkplatzes wäre durch den Investor ein Teilstück der Petersstraße von der Gemeinde zu erwerben.

Der für Weeze zuständige Vertreter des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege hatte in einem Gespräch mit mir erklärt, dass er einem Abriss des unter Denkmalschutz stehenden zweigeschossigen Gebäudes nicht zustimmen wird. Der Investor ist deshalb zwischenzeitlich damit befasst, die Planungen dahingehend zu ändern, dass das Denkmal in eine Planung einbezogen wird und weitestgehend erhalten bleibt.

Unabhängig von der konkreten Planung für das entstehende Gebäude hat der Investor darum gebeten, zu prüfen, ob nicht parallel zur Erstellung der einzelnen Planungen schon der Bebauungsplan geändert werden kann, da die Bebauungsplanänderungen auf jeden Fall für die Errichtung des Marktes notwendig werden. Geändert werden müsste die derzeit ausgewiesene überbaubare Fläche, die Gebietsausweisung (bisher Mischgebiet, zukünftig Kerngebiet), die Grundflächenzahl und die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Petersstraße.

Im Rahmen der Gespräche mit den angrenzenden Nachbarn des zukünftigen Marktes haben die Eigentümer des Grundstückes Petersstraße 5 signalisiert, dass auch sie eine Ausweitung der auf ihrem Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche wünschen. Die Eigentümer führen auf dem Grundstück eine Arztpraxis, die in ihren räumlichen Ausmaßen heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Im Bebauungsplan ist auf diesem Grundstück bereits eine geschlossene Bebauung in Richtung des Grundstückes Kevelaerer Straße 30-32 festgesetzt, diese überbaubare Fläche müsste lediglich erweitert werden.

Der Investor ist sich darüber bewusst, dass es ungewöhnlich ist, ein Bebauungsplanverfahren in Gang zu setzen ohne eine konkrete Planung für ein Grundstück vorliegen zu haben. Die Gemeinde hat jedoch auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens noch ausreichende Möglichkeiten, Einfluss auf die Planung zu nehmen:

- mit dem Investor wird noch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Gestaltung des Objektes festgeschrieben wird,
- der Investor ist noch darauf angewiesen, von der Gemeinde ein Teilgrundstück aus der Petersstraße zu erwerben,
- die Gemeinde kann bis zur Veröffentlichung die Rechtskraft der B-Plan-Änderung verhindern

Ich werde in der Sitzung die notwendigen Bebauungsplanänderungen vorstellen. Ebenso werde ich alle bis dahin vorliegenden Planentwürfe für das entstehende Gebäude vorstellen.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, den Bebauungsplan Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (27. vereinfachte Änderung). Sofern weder Anregungen und Stellungnahmen von der Öffentlichkeit noch von den Behörden vorgebracht werden, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss die 27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 8 -Ortsmitte- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu zu beschließen. Eine Rechtskraft der Satzung soll jedoch erst dann herbeigeführt werden, wenn der städtebauliche Vertrag und der Grundstückskaufvertrag mit dem Investor abgeschlossen worden sind.

5 Rathausumbau

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Rat der Gemeinde Weeze beschlossen, dass der Bau- und Umweltausschuss nach einer weiteren Beratung darüber entscheiden soll, ob im Rahmen des Rathausumbaus die derzeitige Balkoneinfassung nachträglich als charakteristisches Erkennungsmerkmal des Rathauses vor bzw. hinter der entstehenden neuen Glasfassade angebracht werden soll.

Ich werde in der Sitzung alle hierzu vorliegenden Fakten vortragen und die Möglichkeiten erläutern, damit der Ausschuss hierzu eine Entscheidung treffen kann.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, bei der anstehenden Erneuerung der Fassade des Rathauses (Richtung Cyriakusplatz) die derzeitige Balkoneinfassung zu berücksichtigen / nicht zu berücksichtigen.

6 Sportplatz Weeze Prüfung der Hausinstallation mit Bereitstellung von Trinkwasser für die Öffentlichkeit gem. § 18 ff der TrinkwV2001

Die **Trinkwasserverordnung** (Abk. TrinkwV 2001) wurde in Deutschland am 21. Mai 2001, BGBl I 2001 S. 959 ff., novelliert und ist zum 01.01.2003 in Kraft getreten.

Nach § 1 der Trinkwasserverordnung ist Zweck der Verordnung, die menschliche Gesundheit vor den nachteiligen Einflüssen, die sich aus der Verunreinigung von Wasser ergeben, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, durch Gewährleistung seiner Genusstauglichkeit und Reinheit zu schützen. Nach § 4 der VO muss Wasser für den menschlichen Gebrauch frei von Krankheitserregern, genusstauglich und rein sein. Dieses Erfordernis gilt als erfüllt, wenn bei der Wassergewinnung, der Wasseraufbereitung und der Verteilung die allgemein anerkannten

Regeln der Technik eingehalten werden und das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen der VO entspricht.

Nach § 18 der TrinkwV2001 überwacht das Gesundheitsamt die Wasserversorgungsanlagen sowie diejenigen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für die Öffentlichkeit insbesondere in Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Gaststätten und sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen bereitgestellt wird, hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der Verordnung durch entsprechende Prüfungen.

Das Gesundheitsamt des Kreises Kleve hat im Rahmen einer Prüfung im Februar 2011 Abweichungen von den technischen Vorschriften festgestellt. In der Sitzung werde ich über das Ergebnis der letzten Prüfung aus Februar 2011 berichten.

Da die Anforderungen an die technischen Anlagen und Einrichtungen schon seit Inkrafttreten der Verordnung in 2003 für die Gemeinde bestehen und das Sportzentrum Weeze mit Vertrag zum 01.01.2010 auf den TSV Weeze in einem ordnungsgemäßen Zustand übertragen werden sollten, sind die Kosten für die ordnungsgemäße Wiederherstellung der Anlage von der Gemeinde zu tragen.

Die Kosten belaufen sich nach einem vorliegenden Kostenvoranschlag nur für die notwendigsten und dringend erforderlichen Maßnahmen auf rund 11.000,00 €.

Haushaltsmittel stehen für 2011 nicht zu Verfügung, so dass eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich und notwendig ist. Die Unabweisbarkeit der Ausgabe ist durch die gesetzliche Verpflichtung gegeben. Die Deckung der Ausgabe wird im laufenden Haushaltjahr gewährleistet.

Es wird vorgeschlagen, die Mittel außerplanmäßig bereitzustellen.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, für die Umsetzung der Auflagen des Kreises Kleve aufgrund der Trinkwasserverordnung einen Betrag von 11.000 € außerplanmäßig bereit zu stellen.

- 7 Satzung zur Abänderung der Fristen bei der Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen gem. § 61 a Abs. 3 - 7 LWG NRW
 Sanierungsmaßnahmen Blumenstraße

Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 3 der vom Rat am 24.05.2011 beschlossenen Abwasserbeseitigungssatzung behält die Gemeinde Weeze sich vor, in Straßen, die von Baumaßnahmen betroffen sind (Sanierung, Erneuerung des Kanals / der Straße), abweichende Zeiträume zur Dichtheitsprüfung festzulegen.

Die Gemeinde Weeze wird in diesem Jahr den Schmutzwasserkanal in der Blumenstraße sanieren. Gleichzeitig muss die Straße instand gesetzt werden. Das Pflaster muss ausgebessert und im ersten Abschnitt die Teerdecke erneuert werden.

Bevor diese Straßenbaumaßnahmen stattfinden, sollen sowohl die Grundstücksanschlüsse als auch die privaten Hausanschlüsse, die zum gemeindlichem Schmutzwasserkanal führen, auf Dichtheit geprüft werden. Spätere Straßenaufbrüche sollen hierdurch vermieden werden.

Um die betroffenen Eigentümer zur vorzeitigen Dichtheitsprüfung zu verpflichten, ist die Aufstellung einer entsprechenden Satzung notwendig. Die Satzung für das Sanierungsgebiet Blumenstraße ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze die Satzung zur Abänderung der Fristen bei der Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen gemäß § 61 a Abs. 3 bis 7 LWG NRW zu beschließen.

8 Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- (11. Änderung - Kapellenweg)
Entfernung eines Baumes (Marienwasserweg 2)

Der Eigentümer des Grundstückes Marienwasserweg 2 (Gemarkung Weeze, Flur 58, Flurstück 699) hat auf seinem Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage beantragt. Die Ausrichtung des Hauses sowie den geplanten Hauseingang hat er in westlicher Richtung verlegt. Auf dem erworbenen Baugrundstück befinden sich zwei Ahornbäume, die die Sent-Jan-Kapelle (neben weiteren drei Bäumen auf dem Grundstück der Kapelle) einrahmen. Diese sind im Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- als erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Zwischen dem mittleren Baum und dem geplanten Hauseingangsbereich liegt nur noch ein Abstand von ca. 1, 50 m.

Der Bauherr hat nun darum gebeten, den mittleren Baum entfernen zu dürfen.

Die Verwaltung wird die Gegebenheiten vor Ort und die Planung in der Sitzung vorstellen.

Sollte sich der Bau- und Umweltausschuss für eine Entfernung des mittleren Baumes aussprechen, wird bei der nächsten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 1 -Deroystraße- die geänderte Situation im Bebauungsplan angepasst und die Festsetzungen bezüglich des mittleren erhaltenswerten Baumes geändert bzw. gestrichen.

Die notwendige Ausgleichsbepflanzung würde von der Gemeinde festgesetzt und vom Eigentümer getragen werden.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der Entfernung des mittleren Baumes einverstanden/nicht einverstanden. Bei Zustimmung ist der Bebauungsplan Weeze Nr. 1 -Deroystraße- bei der nächsten Änderung entsprechend anzupassen und die Ausgleichsverpflichtung festzusetzen.

9 Baumkataster

Im Haushaltsplan 2011 sind insgesamt 39.300 € zur Erstellung eines Baumkatasters für die Gemeinde Weeze zur Verfügung gestellt worden. In der Sitzung wird die Verwaltung vorstellen, wie das Baumkataster erstellt und geführt werden soll.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Erstellung und Führung des gemeindlichen Baumkatasters zur Kenntnis.

10 Mitteilungen

./.

11 Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 (2) der Geschäftsordnung

./.