

Beratungsunterlagen

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 11.09.2014, 18.00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlich

1 Fragen und Anregungen der Einwohner gem. § 18 der Geschäftsordnung

./.

2 Ausführung der Beschlüsse und Empfehlungen aus der Sitzung vom 17.07.2014

./.

3 Verpflichtung der sachkundigen Bürger und Einwohner

Anwesende sachkundige Bürger und Einwohner, welche bisher noch nicht verpflichtet worden sind, werden vom Ausschussvorsitzenden verpflichtet, dass diese ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und ihre Pflichten zum Wohle der Gemeinde erfüllen werden.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

4 Bebauungsplan Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit-
6. vereinfachte Änderung
Ausschließungsgründe nach § 31 GO NRW
Abwägung von Anregungen und Bedenken
Satzungsbeschluss

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 20 A –Herrlichkeit – war Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08.04.2014 und des Rates am 06.05.2014. Zum Sachverhalt wird auf die entsprechenden Beratungsunterlagen und Niederschriften zu den beiden Sitzungen verwiesen.

Nach Beratung des Tagesordnungspunktes im Bau- und Umweltausschuss und dessen Empfehlung beschloss der Rat, den Bebauungsplan Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (6. vereinfachte Änderung).



**BEBAUUNGSPLAN
NR. 20 A - „HERRLICHKEIT“
6. vereinfachte Änderung**

GEMEINDE WEEZE



Für den Fall, dass weder Anregungen von der Öffentlichkeit noch von den Behörden vorgebracht würden, beschloss der Rat die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind Stellungnahmen eingegangen. Der vorbehaltlich gefasste Satzungsbeschluss kann nicht bekannt gemacht werden. Der Rat der Gemeinde Weeze wird sich mit diesen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung auseinandersetzen, bevor ein das Verfahren abschließender Satzungsbeschluss gefasst wird.

Ich habe die vorgetragenen Einwände in einer Tabelle aufgelistet und zu den einzelnen Punkten einen Beschlussvorschlag erarbeitet. Die Übersicht ist dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, den vorgebrachten Einwänden entsprechend der beigefügten Aufstellung nicht zu folgen und die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu zu beschließen.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

- 5 Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ‚Laar 4-15‘
Erweiterung des Satzungsbereiches durch Lückenschließung (Teilbereich West)
Beratung über einen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches
Ausschließungsgründe nach § 31 GO NRW
Beschluss über die Durchführung des Verfahrens / Aufstellungsbeschluss
Beteiligungsverfahren
Alternativbeschluss: Einstellung des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für das im Außenbereich liegende Gebiet ‚Laar 4-15‘ sowie die Begründung hierzu beschlossen. Durch diese Satzung wurde die Voraussetzung für die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben in diesem Bereich geschaffen.

Am 06.01.2012 beantragte ein Anwohner die Erweiterung des Satzungsbereiches ‚Laar 4-15‘, um so die Voraussetzungen zu schaffen, auf seinem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten und auf dem gegenüber liegenden Grundstück weitere Baugrundstücke auszuweisen. Der Rat der Gemeinde Weeze hatte sich jedoch zunächst der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.02.2012 angeschlossen und sich mehrheitlich gegen die Aufstellung und Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung ausgesprochen.

Nach erneuter Beratung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2012 hat sich dieser dann grundsätzlich doch mit der Einleitung des Verfahrens einverstanden erklärt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte sich die geplante Erweiterungsfläche (Baugrundstücke I – VII) allerdings nur auf die Grundstücke Gemarkung Wissen, Flur 10, Flurstücke 25 teilweise und 116 teilweise begrenzen (Baugrundstücke V–VII ‚Lückenschließung‘). Mit dieser Begrenzung hat sich der Rat der Gemeinde Weeze in seiner Sitzung am 16.07.2013 einverstanden erklärt und das Verfahren zur Erweiterung der Außenbereichssatzung ‚Laar 4-15/Teilbereich West‘ und gleichzeitig die Einleitung der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit beschlossen.



Übersichtsplan potentieller Satzungsgebiete Laar

Das Offenlageverfahren wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Rates am 05.11.2013 behandelt. Der Kreis Kleve als Untere Landschaftsbehörde hat in seiner Stellungnahme Bedenken erhoben, da sich das Satzungsgebiet (Erweiterung) im Landschaftsschutzgebiet befindet und die Verbote des Landschaftsschutzes einer Bebauung entgegenstehen. Die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft steht hier im Vordergrund und soll vor einer Bebauung geschützt und somit freigehalten werden. Grundsätzlich gibt es hier das Instrument der Befreiung, wonach der Kreistag auf Vorschlag und Empfehlung des Kreises Kleve eine Befreiung aussprechen könnte. Vertreter des Kreises Kleve haben jedoch klar signalisiert, dass eine Befreiung nicht befürwortet wird und im vorliegenden Fall auch nicht begründbar wäre, weil das Landschaftsschutzgebiet gerade an dieser Stelle so prägend ist und diese Ausweisung für eine weiterführende (nicht gewollte) Satzungsweisung sein könnte.

In der Sitzung des Rates am 05.11.2013 ist dieser der Stellungnahme des Kreises Kleve gefolgt und hat sich für die Einstellung des Verfahrens ausgesprochen.

Auch ein von der Verwaltung nachträglich hinzugezogener Landschaftsplaner teilt größtenteils die Bedenken des Kreises Kleve und kann keine stichhaltigen Ansätze für eine Begründung des notwendigen Befreiungsantrages vorbringen.

Aufgrund der aktuellen Beschlussfassung bittet der Antragsteller nun um nochmalige Prüfung, ob nicht doch für die Grundstücke (I-IV und VII) eine Satzungserweiterung in Aussicht gestellt werden kann.

Die im Ursprungsantrag beabsichtigte Erweiterungsfläche (Baugrundstücke I –VII) wurde auf Vorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Rates am 16.07.2012 bewusst auf die Grundstücke Gemarkung Wissen, Flur 10, Flurstücke 25 teilweise und 116 teilweise begrenzt (Baugrundstücke V-VII). Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung (Baugrundstücke I-IV) hat die Verwaltung auch nach Rücksprache mit der Bezirksregierung für sehr bedenklich gehalten und somit frühzeitig ausgeschlossen (‚Verbrauch von Außenbereichsfläche‘ / ‚Entwicklung einer Splittersiedlung‘). An dieser Einschätzung hat sich bis heute nichts geändert.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten Erweiterung der Außenbereichssatzung ‚Laar 4-15 / Teilbereich West‘ (Erweiterung durch Lückenschließung) um die Grundstücke I – IV und VII einverstanden und empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze das Verfahren zur Erweiterung der Außenbereichssatzung ‚Laar 4-15 / Teilbereich West‘ sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

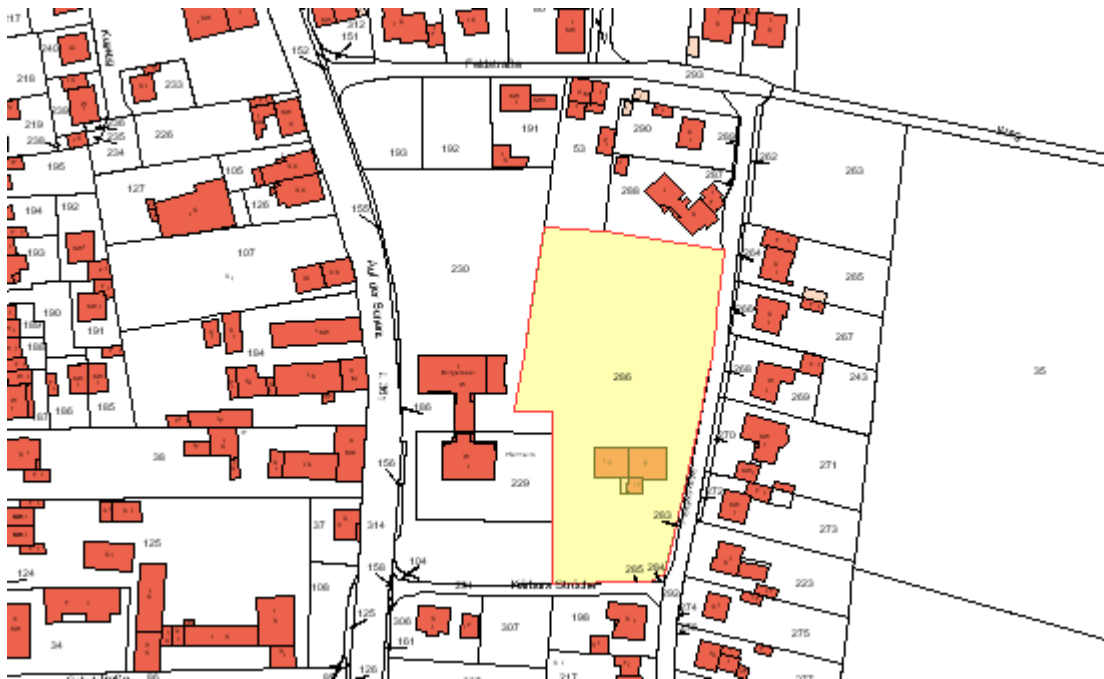
Alternativbeschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der geplanten Erweiterung der Außenbereichssatzung ‚Laar 4-15 / Teilbereich West) nicht einverstanden und spricht sich weiterhin für die Einstellung des Verfahrens aus.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

- 6 Bebauungsplan Weeze Nr. 35 -Feldstraße-
Errichtung einer Wohnanlage (barrierefreie Erschließung von Wohnungen)
Vorstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Ausschließungsgründe gem. § 31 GO NRW
Aufstellungsbeschluss
-

Der Architekt einer Investorengemeinschaft hat in der Verwaltung vorgesprochen und ein Konzept für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Gemarkung Weeze, Flur 38, Teil aus Flurstück 286, vorgestellt (Feldstraße, Wemb).



Das Konzept beinhaltet die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser, welche durch einen Laubengang barrierefrei erschlossen sind. Die abschließende Entwicklung befindet sich allerdings noch in der Endabstimmung mit dem Eigentümer des Grundstückes.

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.07.2013 hat die Verwaltung über das geplante Projekt in Wemb informiert (Mitteilung).

Zwischenzeitlich ist absehbar, dass die geplante Bebauung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zu realisieren ist. In diesem Zusammenhang sollen die Nachbargrundstücke eingebunden und dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 -Feldstraße- zugeschlagen werden. Den angedachten Geltungsbereich werde ich in der Sitzung vorstellen.

Mit dem Architekten der Investorengemeinschaft wurde abgesprochen, dass die konzeptionelle Planung nochmals in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erstmals diskutiert werden soll. Die konkreten Entwurfsunterlagen sollen dann in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2014 besprochen und beschlossen werden. In der Zwischenzeit könnten dann auch noch Anregungen oder Änderungswünsche aus dem Ausschuss in die Planung eingearbeitet werden.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten konzeptionellen Planung für das Grundstück Gemarkung Weeze, Flur 38, Teil aus Flurstück 286 sowie der vorgestellten Abgrenzung des Geltungsbereiches einverstanden und empfiehlt dem Rat der

Gemeinde Weeze, das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Weeze Nr. 35 -Feldstraße- einzuleiten und durchzuführen.

Folgende Anregungen und Ergänzungen werden vom Ausschuss empfohlen:

Die Verwaltung bittet, sollten sich aus der Beratung in den Fraktionen noch Ergänzungen ergeben, diese der Verwaltung mitzuteilen.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

7 **Bebauungsplan Weeze Nr. 10 B -Wasserstraße-
3. vereinfachte Änderung
Errichtung eines Mehrfamilienhauses
Vorstellung Konzeptentwurf**

Ein Architekt und ein potentieller Investor haben in der Verwaltung vorgeschlagen und ein Entwurfskonzept für die Bebauung der hinteren Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Weeze, Flur 22, Flurstück 15 (Wasserstraße 58 und 60) vorgestellt. Nach diesem Konzept soll im ‚Eckbereich‘ Wasserstraße/Eyll ein barrierefreies Mehrfamilienhaus vorzugsweise für Senioren entstehen.



Absehbar ist, dass die geplante Bebauung ohne vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 B -Wasserstraße- nicht möglich sein wird.

Mit dem Architekten und dem Investor ist abgesprochen, dass die konzeptionelle Planung in der kommenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgestellt und erstmals diskutiert werden soll. Die konkrete Bebauungsplanänderung soll dann in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2014 besprochen und beschlossen werden. In der Zwischenzeit könnten dann auch noch Anregungen und Änderungswünsche aus dem Ausschuss in die Planung eingearbeitet werden. Ich werde die mir bis zur Sitzung vorliegenden Unterlagen in der Sitzung vorstellen.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten konzeptionellen Planung für das Grundstück Gemarkung Weeze, Flur 22, Flurstück 15 einverstanden.

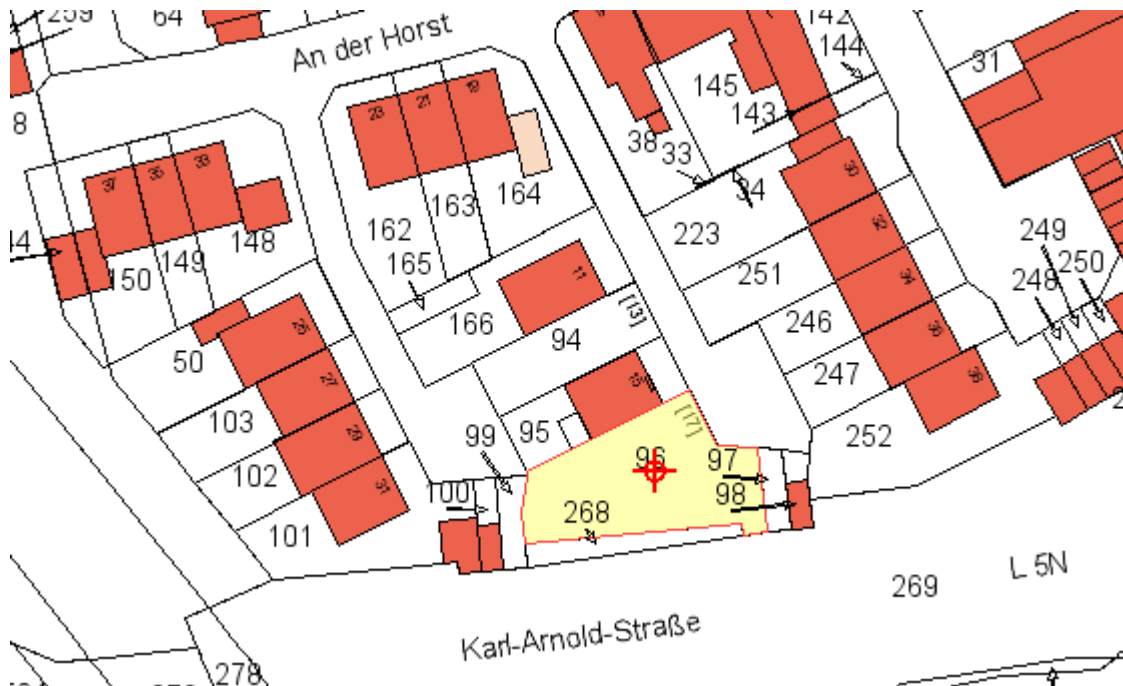
Folgende Anregungen und Ergänzungen werden vom Ausschuss empfohlen:

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

- 8 Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-
24. vereinfachte Änderung
Vorstellung der Planung
Ausschlussgründe gem. § 31 GO NRW
Änderungsbeschluss
Beteiligungsverfahren
Satzungsbeschluss

Ein Bauherr hat Interesse daran bekundet, eine private Grundstücksfläche zu erwerben und einer Wohnbebauung zuzuführen. Es handelt sich um eine Baufläche im Bereich ‚An der Horst‘ (Gemarkung Weeze, Flur 67, Flurstück 96), auf die der Bauherr ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichten möchte.



Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- und im Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung. Dessen Festsetzungen stehen dem geplanten Vorhaben teilweise entgegen.

Das Grundstück soll mit einem zweigeschossigen Reihenendhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) sowie einem dazugehörigen untergeordneten Anbau sowie Nebenanlagen und Garagen (I-geschossig / Flachdach), anschließend an die bereits bestehende Häusergruppe (An der Horst 11-15), bebaut werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- im vereinfachten Verfahren erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- dahingehend geändert werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche ausgedehnt und erweitert wird. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird damit begründet, dass dem Bauherrn aufgrund der speziellen Lage des Baugrundstückes (Eckgrundstück in Nähe der Unterführung Karl-Arnold-Straße sowie der Bahnlinie und unmittelbar angrenzend an eine öffentliche Grünfläche) die Möglichkeit zugestanden werden soll, eine funktionale Ausnutzung des Grundstückes sowie eine flexible Ausrichtung des Wohngebäudes und seiner Nebenanlagen zu erreichen. Die auf der neu ausgewiesenen überbaubaren Fläche vorgesehenen untergeordneten baulichen Anlagen sind eingeschossig und mit Flachdach zu bebauen. Weiterhin wird beabsichtigt, für das zukünftige Haupthaus eine variable Dachneigung zwischen 30° und 40° (bisher 40° / 11. vereinfachte Änderung) zuzulassen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich der Firsthöhe der Nachbarbebauung anpassen und aufgrund der breiteren Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes einfügen kann. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (Haupthaus), und bezüglich der Festsetzungen der Bauweise (Hausgruppen) und Stellung der baulichen Anlagen werden hingegen nicht verändert und somit der benachbarten Häusergruppe angepasst.

Die Verwaltung wird in der Sitzung die örtlichen Gegebenheiten und die geplante Maßnahme vorstellen. Evtl. gestalterische Vorgaben für das zu erstellende Wohngebäude könnten in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Interessenten geregelt werden.

Sofern sich der Bau- und Umweltausschuss mit der vorgestellten Planung einverstanden erklärt, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern und das Beteiligungsverfahren einzuleiten.

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 (24. vereinfachte Änderung) und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten. Sofern weder Anregungen von der Öffentlichkeit noch von den Behörden vorgebracht werden, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- gem. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu zu beschließen.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

9 Entwicklung von Wohnbaugebieten in der Gemeinde Weeze
Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Gemeinde Weeze hat in den letzten Jahren immer ausreichend Baugrundstücke für ansiedlungs- und bauwillige Bürger bereitgehalten. Zurzeit stehen im gemeindlichen Eigentum nur noch wenige baureife Grundstücke zur Verfügung (eine aktuelle Übersicht werde ich in der Sitzung geben). Zurzeit erfolgt die Erschließung des 3. Bauabschnittes im Baugebiet Hoogeweg, mit der Fertigstellung der Baustraßen im Erschließungsgebiet wird im Herbst gerechnet. Über die Vermarktungssituation werde ich auch in der Sitzung berichten.

Um eine weitere lückenlose Versorgung mit einem Baugrundstücksangebot sicherzustellen, ist es dringend erforderlich, dass über die weitere Wohnbaulandentwicklung entschieden wird.

Da eine ausreichende Bereitstellung und Entwicklung von Baugrund ‚auf der grünen Wiese‘ aufgrund der schwebenden Aufstellungsverfahren des Landesentwicklungsplanes (LEP) und insbesondere des Regionalplanes (RPD), zwar im Entwurf vorgesehen ist, derzeit seitens der Verwaltung aber als nicht sicher eingeschätzt wird, bleibt momentan die Möglichkeit, die Innenentwicklung voranzutreiben. Dies entspricht auch der Landesplanung.

Die Innenentwicklung erhält sowohl in der LEP- als auch in der RPD-Neuaufstellung eine hohe Priorität, die sich im Entwurf des RPD in folgender Formulierung zusammenfassend wiederfindet:

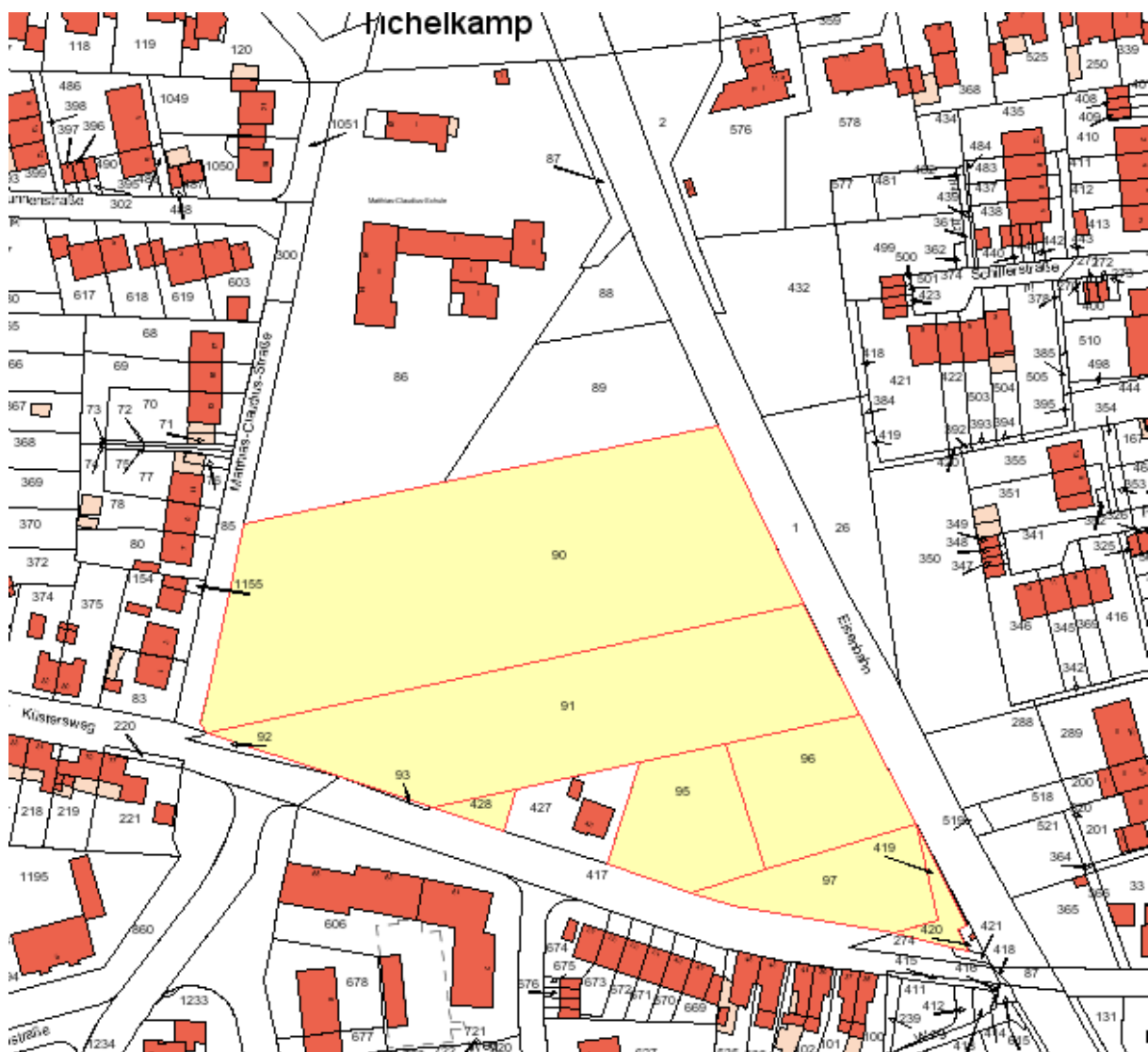
„...Und bei der Inanspruchnahme von bereits dargestellten Wohnsiedlungsbereichen durch die kommunale Bauleitplanung und/oder bei der Darstellung von weiteren Wohnsiedlungsbereichen in den Gebietsentwicklungsplänen soll vorrangig folgenden Kriterien Rechnung getragen werden:

- Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
- Bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden, ist die Arrondierung vorhandener Wohnstandorte zu nutzen.
- Der Ausbau von Wohnstandorten, deren Infrastrukturkapazitäten noch nicht ausgelastet sind, ist vorrangig zu betreiben.“

(Quelle: Begründung zur GEP-Neuaufstellung, Stand April 2014 - 3.1.2 Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme)

Die Verwaltung hat aufgrund dieser zu erwartenden planungsrechtlichen Vorgaben aus der Landesplanung für die in Frage kommenden Bereiche der Innenentwicklung in Weeze mit entsprechenden Vorarbeiten begonnen. Zu nachstehenden Bereichen können folgende Aussagen gemacht werden:

- a) Fläche am Küstersweg (ehem. Hallenbadgelände) Gemarkung Weeze Flur 59, Flurstücke 90, 91, 95, 96, 97, 419 und 428 (teilweise teilweise)

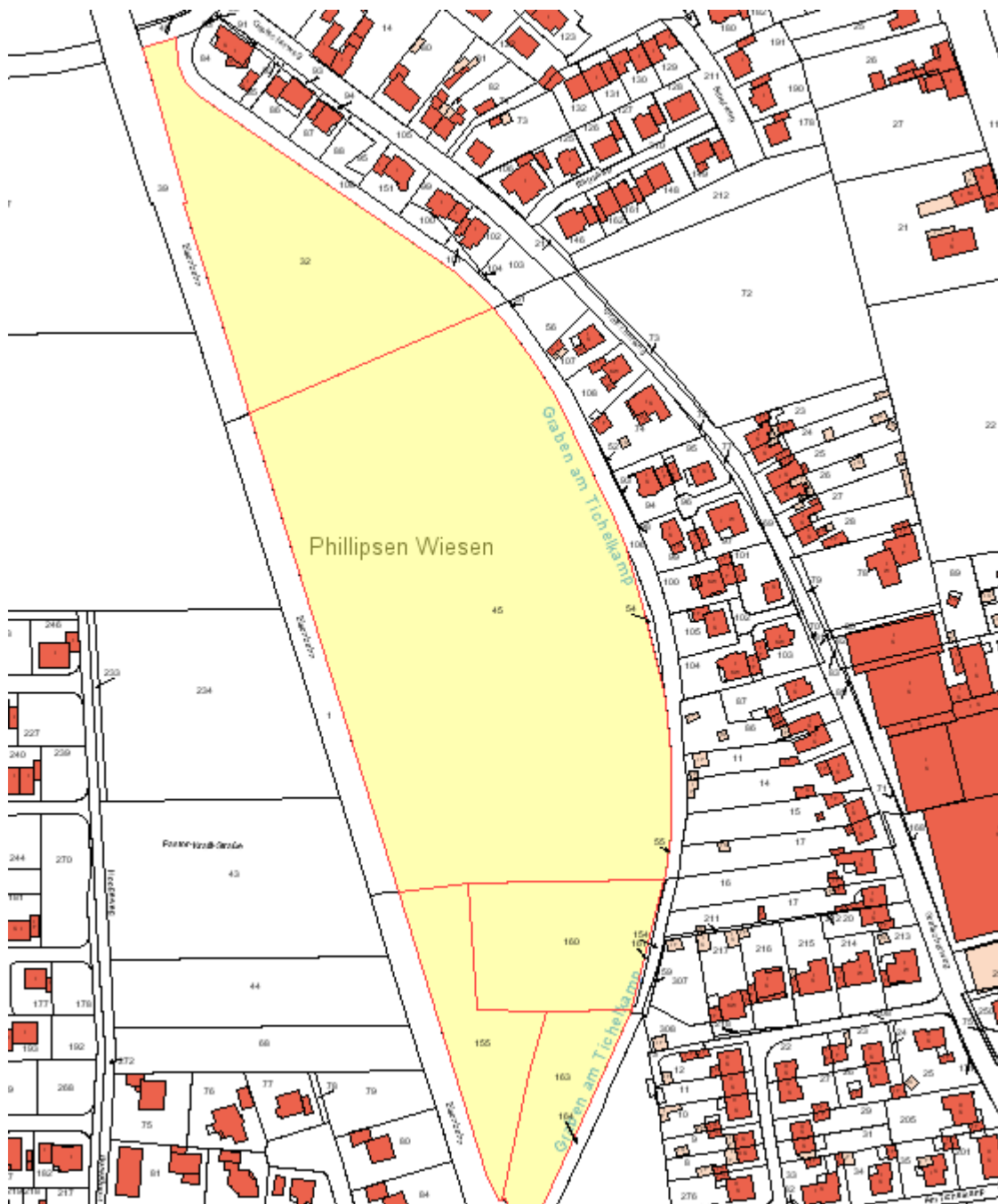


Ausschnitt Flurkarte Bereich ehem. Hallenbad

Die Fläche am Küstersweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Planerisch ist diese Fläche im derzeit gültigen GEP genauso wie im Entwurf zur Neuauflistung des GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenbad) und als Parkfläche, im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche Badeanlage und teilweise als Grünfläche (Teilfläche direkt an der Bahnlinie) dargestellt.

Die Gesamtfläche ist in der Realität optisch in das ehemalige Hallenbadgelände, welches zeit- und teilweise als Sportfläche genutzt wurde und einen Parkteil, der überwiegend mit schon älteren Bäumen bewachsen ist, unterteilt. Über die Nutzung dieser Fläche bzw. einer Teilfläche daraus als Wohnbaufläche habe ich verwaltungsintern beraten. Ich werde in der Sitzung eine städtebauliche Skizze vorstellen, wie eine Bebauung an dieser Stelle aussehen könnte.

b) Fläche Phillipsen Wiesen (Bereich zwischen Grafscherweg und Bahnlinie) Gemarkung Weeze, Flur 52, Flurstücke 32, 45, 160, 155



Ausschnitt Flurkarte Phillipsen Wiesen

Der Bereich Phillipsen Wiesen liegt zwischen der westlichen Bebauung der Straße Grafscherweg und der Eisenbahnlinie. Planerisch ist diese Fläche im derzeit gültigen GEP genauso wie im Entwurf zur Neuaufstellung des GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, einen Bebauungsplan gibt es für diese Fläche nicht.

Über diese Fläche ist im Ausschuss letztmalig im Zusammenhang mit der Entwicklung gewerblicher Flächen aus dem Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve am 26.11.2013 berichtet worden. Zur Erinnerung sei hier ausgeführt, dass eine gewerbliche Entwicklung im nördlichen Anschluss an die Siedlungsfläche Weezes (zwischen B 9 und Bahnlinie) nur dann möglich ist, wenn der Ottersgraben als Biotopverbundfläche eine Stärkung in den Bereichen vor und hinter dem Teilstück, welches entlang der Straße zwischen Grafscherweg und B 9 verläuft, erhält. Der Eigentümer der Fläche der ‚Phillipsen Wiesen‘ hatte die Möglichkeit in Aussicht gestellt, diese für die Stärkung der Biotopfläche in Kombination mit der Entwicklung einer Bebauungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Ich habe aufgrund dessen für diese Fläche zwei städtebauliche Entwürfe entwickeln lassen, die ich in der Sitzung vorstellen werde und die meiner Meinung nach eine verträgliche und für den Zweck der Stärkung des Biotopverbundes sinnvolle Mischung zwischen Bebauung und Freifläche für den Graben darstellen.

c) Bereich zwischen Alte Heerstraße, Reintjesweg und Betriebshof der Gemeinde:
Gemarkung Weeze, Flur 63, Flurstücke 140, 156, 268 u.a.



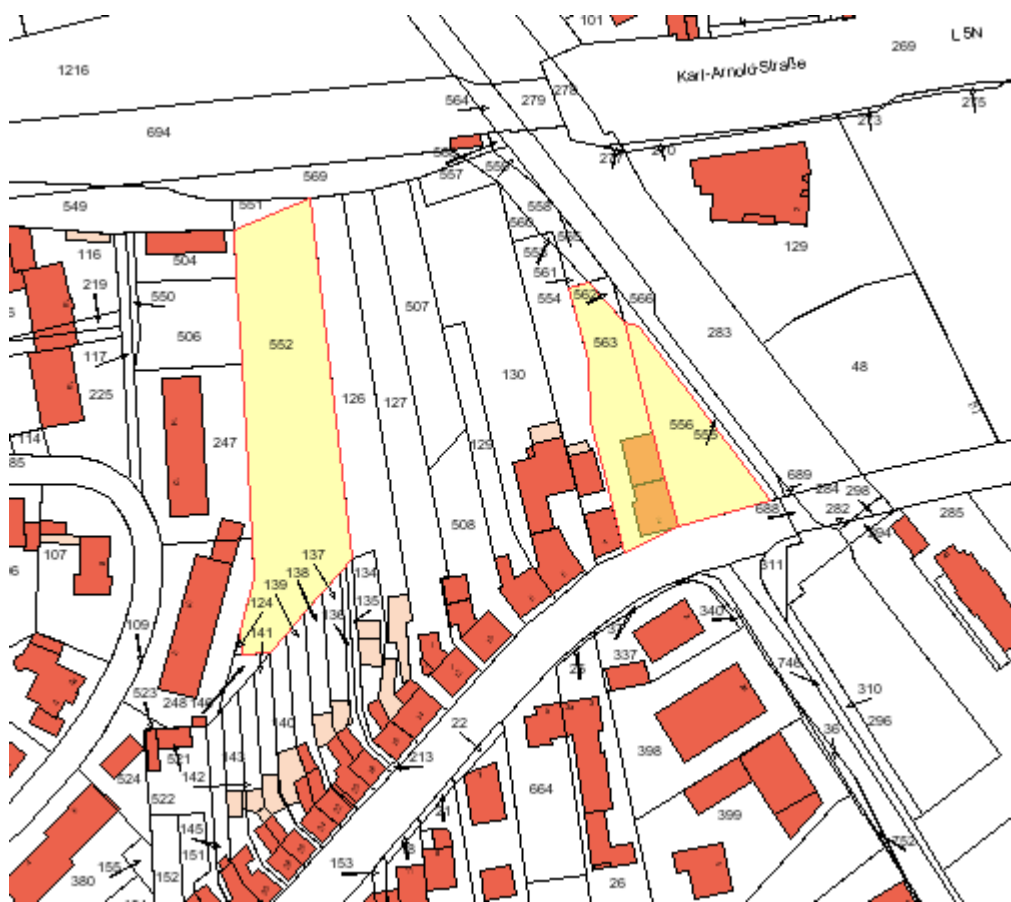
Ausschnitt Flurkarte zwischen Bahnlinie, Bahnstraße, Petersstraße und Reintjesweg

Für den genannten Bereich ist Ende der 90er Jahre ein Bauleitplanverfahren eingeleitet worden, dieses wurde aber nie zu Ende geführt.

Zurzeit errichtet die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft (GWS) an der Petersstraße (Grundstück ehem. Landhandel Dicks) ein Mehrfamilienhaus. An dieses Mehrfamilienhausgrundstück grenzt das gemeindliche, ehem. als unbefestigte Parkplatzfläche genutzte, Grundstück Gemarkung Weeze, Flur 63 Flurstück 153, welches teilweise für das Bauvorhaben der GWS veräußert wurde, teilweise aber auch für die evtl. Erschließung des genannten Innenbereiches zur Verfügung steht. Alle anderen Grundstücke in diesem Innenbereich befinden sich im Privatbesitz, stehen jedoch zurzeit teilweise zum Verkauf an.

In der Sitzung werde ich kurz auf den damaligen (zwischenzeitlich überholten) städtebaulichen Entwurf für diesen Bereich eingehen und einen aktuellen neuen Entwurf vorstellen.

d) Bereich zwischen Weller Straße, Wichernstraße, Karl-Arnold-Straße und Bahnlinie:
Gemarkung Weeze, Flur 58 verschiedene Flurstücke



Ausschnitt Flurkarte zwischen Weller- und Karl-Arnold-Straße

Im Bereich zwischen Weller Straße, Wichernstraße, Karl-Arnold-Straße und Bahnlinie gibt es einen größeren Freiflächenbereich, in dem die Gemeinde Eigentümerin dreier Grundstücke ist. Alle anderen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Für diesen Bereich gibt es keinen städtebaulichen Entwurf.

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich mit einer Überplanung folgender Flächen für eine Wohnbebauung einverstanden erklären und beauftragt die Verwaltung, die Umsetzbarkeit einer solchen Planung zu prüfen und alles Weitere zu veranlassen:

Der Bau- und Umweltausschuss schließt eine Überplanung folgender Flächen für eine Wohnbebauung mittelfristig aus:

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten Vorlage <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

10 **Bebauungsplan Weeze Nr. 16 -Industriegebiet Ost-
Bebauungsplan Weeze Nr. 26 -Süd-West-Tangente-
Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes, Industriestraße 38, Weeze**

Der Gebietsleiter der Unternehmungsgruppe ALDI-SÜD, Rheinberg hat in der Verwaltung vorgeschlagen und eine angedachte Erweiterungsmaßnahme vorgestellt. Nach Angaben von ALDI-SÜD soll die beabsichtigte Baumaßnahme keine Sortimentsausweitungen mit sich bringen, sondern nur der Verbesserung der Arbeits- und Einkaufsbedingungen der Kunden und Mitarbeiter dienen und insbesondere auch die logistischen Abläufe in der Filiale Weeze optimieren.

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 16 -Industriegebiet Ost- sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 26 -Süd-West-Tangente- wurden die Voraussetzungen für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Einhaltung der festgelegten und bestimmten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Demnach ist im Bebauungsplangebiet Weeze Nr. 26 und Weeze Nr. 16 momentan/zukünftig Einzelhandel generell ausgeschlossen. Für die bereits bestehenden Betriebe im Bebauungsplangebiet (u.a. auch ALDI-Filiale) gilt jedoch Bestandsschutz. Aus Sicht der Verwaltung würde die Erweiterung der Verkaufsfläche ohne Erweiterung des Sortimentes zur nachhaltigen Standortsicherung und Verbesserung der Arbeits- und Einkaufsbedingungen beitragen und somit unter den Bestandsschutz fallen können.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve ist die geplante Erweiterungsmaßnahme allerdings nur zu realisieren, wenn ein neues ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ im Bebauungsplan ausgewiesen wird oder eine gemeindliche Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wird. In diesem Fall wäre es jedoch zwingend erforderlich, gutachterlich nachzuweisen, dass die Erweiterung des Marktes zu keinen schädlichen Auswirkungen für den Innenbereich Weezes bzw. der umliegenden Kommunen führen würde.

In der Sitzung sollte der Bau- und Umweltausschuss entscheiden, ob er dem Rat der Gemeinde empfiehlt, der Erweiterung zuzustimmen und in welchem Verfahren dieses geschehen soll.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich grundsätzlich mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme der ALDI-Filiale in Weeze einverstanden.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt weiterhin die Verwaltung,

a) die Voraussetzungen für eine ‚Sondergebietsausweisung Einzelhandel‘ zu schaffen und ein entsprechendes Verfahren (FNP und Bebauungsplan) vorzubereiten und einzuleiten

b) eine gemeindliche Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen vorzubereiten. Mit dem dafür benötigten Gutachten sollte von der Fa. Aldi das mit den Weezer Einzelhandelsgegebenheiten vertraute Büro Acocella beauftragt werden.

Alternativ:

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen eine Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale aus.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

11 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans für den Planungsraum Düsseldorf
Sachstandsbericht

Über die laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes für das Land NRW und für den Regionalplan für den Planungsraum Düsseldorf ist im Ausschuss bereits mehrfach diskutiert worden. Ebenso habe ich den Ausschuss immer auf dem Laufenden gehalten.

Am 28.02.2014 ist die Frist zur Offenlage des Entwurfs des Landesentwicklungsplanes abgelaufen. Seitens des Landes werden immer noch die ca. 1000 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die ca. 500 bis 700 Anregungen und Bedenken von privater Seite (Bürger/Unternehmen) adv-technisch erfasst. Das Land wird alle Stellungnahmen prüfen und dann entscheiden, welche Hinweise Änderungen im LEP nach sich ziehen werden. Erst nach Auswertung aller Eingaben wird dann entschieden, ob noch eine erneute Offenlage des LEP erfolgt. Die Einwendungen der Gemeinde Weeze sind in der Aufstellung der Stellungnahmen von institutionellen Beteiligten zum Entwurf des LEP, die das Land im Internet veröffentlicht hat, enthalten.

(<http://www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/erarbeitung-des-neuen-lep-nrw.html>). Ich werde den Ausschuss über den weiteren Fortgang zur Aufstellung des LEP unterrichten.

Für die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum Düsseldorf (RPD, ehemals GEP) gibt es einen ersten Entwurf (Stand April 2014), der in der Sitzung des Regionalrates am 26.06.2014 vorgestellt worden ist. Mit Mail vom 25.08.2014 hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass in der Sitzung des Regionalrates am 18.09.2014, nach vorheriger Beratung im Planungsausschuss des Regionalrates am 10.09.2014, der Entwurf des RPD, seine Begründung und der Umweltbericht zum RPD vorgestellt wird. Der Beschlussvorschlag für die Regionalratssitzung am 18.09.2014 sieht vor, dass die Bezirksregierung den Auftrag zur Vorbereitung und Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens erhält. Einen

entsprechenden Regionalratsbeschluss vorausgesetzt, würde auch die Gemeinde Weeze als Beteiligte im Nachgang Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Die Bezirksregierung hat für alle Gemeinden im Internet eine interaktive Karte zur Verfügung gestellt, in der der GEP 99, der Entwurf des RPD 2014, alle neuen und alten Darstellungen und die Zusammenfassung der Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) und der Bereiche zum Schutz der Landschaft und Erholung (BSLE) dargestellt sind.

Der neue RPD enthält neben der generellen zeichnerischen Darstellung weitere 17 Bei- bzw. Erläuterungskarten, die generelle Inhalte für den Planungsraum regeln.

Die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Weeze werde ich bis zur Sitzung zusammenfassen und dem Ausschuss zur Kenntnis geben.

RPD, Begründung und Umweltbericht sind so umfangreich (über 2.000 Seiten), dass ein Durcharbeiten bis zur Sitzung nicht realistisch ist. Dieses wird aber rechtzeitig bis zur Beendigung der Offenlage des RPD-Entwurfes erfolgen und entsprechend in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses präsentiert.

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Darstellungen der Verwaltung zur Kenntnis. Zu den Themen, die die Gemeinde aus der zeichnerischen Darstellung heraus direkt betreffen, sollen für die folgende Offenlage des RPD-Entwurfes Stellungnahmen der Gemeinde erarbeitet werden. Hierzu wird eine Meinungsbildung in den Fraktionen erfolgen.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

12 Vorstellung Überplanung Feuerwache Weeze

Überarbeitete Unfallverhütungsvorschriften im Rahmen des Brandschutzbedarfsplanes erfordern, dass die Verwaltung notwendige Erweiterungs-/Umbaumaßnahmen an den Feuerwehrröchen Weeze und Wemb vornehmen muss. Für diese Maßnahmen hat der Rat der Gemeinde Weeze vorsorglich jeweils 50.000 EUR für die Feuerwachen Wemb und Weeze im Haushalt 2014 eingestellt.

Für die Feuerwache Weeze ist nun eine Erweiterungsmaßnahme in Form eines neuen Anbaus (Lagerraum ca. 32 qm) angedacht.

In der Sitzung werde ich die geplante Erweiterungsmaßnahme erläutern.

Aufgrund noch andauernder Abstimmungsgespräche mit dem direkten Nachbarn kann die Umbaumaßnahme an der Feuerwache Wemb erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

Beschlussentwurf:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten Erweiterungsmaßnahme einverstanden.

Voraussichtliche Ausgaben <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	100.000	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz	02.05.01 100.000 €
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	100.000 €		
Voraussichtliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)		Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage	
Beteiligte Stellen:			
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> entfällt

13 Sachstandsbericht zum Rückbaugesuch nach § 179 BauGB („Schrottimobilien“)

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.07.2013 wurde die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) angesprochen. Im Hinblick auf eine Änderung des § 179 BauGB bat der Ausschuss die Verwaltung um Prüfung, ob die Neufassung gegenüber der bisherigen Rechtslage der Gemeinde ein besseres Handlungsinstrument bietet, um dem Problem „Schrottimobilien“ Herr zu werden. Namentlich wurden in der Sitzung zwei Objekte an der Kevelaerer Straße genannt.

Die Prüfung der Rechtslage und deren mögliche Handhabung in der Gemeinde Weeze haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Nach altem Recht konnte die Gemeinde den Eigentümer zur Duldung verpflichten, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder wenn sie Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 oder 3 Satz 1 BauGB aufwies, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden konnten. Entstanden dem Eigentümer dadurch Vermögensnachteile, so hatte die Gemeinde eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens war, dass das Erfordernis, dass das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen muss, aufgegeben wurde. Man hatte erkannt, dass sich die Problematik der Schrottimobilie oftmals außerhalb von Bebauungsplangebietem stellt und hier das Instrument ebenfalls zu Anwendung kommen sollte, um dem entgegen zu wirken.

Der von der Bundesregierung im Gesetzentwurf nicht vorgesehene, aber vom Bundesrat geforderte, Kostenbeteiligung der Eigentümer wurde teilweise entsprochen. Entgegen der Empfehlung des Bundesrates wurde als Grenze der Eigentümerbeteiligung nicht die Zumutbarkeit, sondern die dem Eigentümer entstehenden Vermögensvorteile bestimmt. Diese Regelung - so der Abschlussbericht des zuständigen Bundestagsausschusses - verhindere einerseits eine unverhältnismäßige Heranziehung des Eigentümers und trage andererseits dem öffentlichen Interesse an einer verlässlichen Grundlage für eine Kostenbeteiligung des Eigentümers Rechnung. Anders als das Kriterium der Zumutbarkeit - so der Bericht weiter - können die Vermögensvorteile ggf. durch ein Wertermittlungsgutachten objektiv abschließend bestimmt werden. Eine Handlungspflicht wurde dem Eigentümer durch die Novellierung nicht auferlegt.

Im Ergebnis ist es insoweit so geblieben, dass der Eigentümer nur zur Duldung der Abbuchmaßnahme verpflichtet werden kann und die Kostenlast zunächst bei der Gemeinde verbleibt. Erst in einem weiteren Schritt kann dann durch Verwaltungsakt eine

Kostenbeteiligung des Eigentümers erfolgen, sofern es sich um einen Fall des § 179 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB handelt (nicht behebbare Missstände und Mängel). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kostenerstattung nur in dem Umfang erfolgen kann, wie die Kommune nachweist, dass der Eigentümer durch die getroffene Maßnahme wirtschaftliche Vorteile erhalten hat. Die Beweislast liegt bei der Gemeinde und nicht beim Eigentümer.

Darüber hinaus ist aber auch § 179 Absatz 3 Satz 1 BauGB weiterhin einschlägig, der die Gemeinde zur Leistung einer angemessenen Entschädigung in Geld verpflichtet, wenn dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile entstehen. Nach Satz 2 dieses Absatzes kann der Eigentümer an Stelle der Entschädigung von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsigelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Auf diese Regelungen wird der Vollständigkeit halber hingewiesen.

Eine Duldung zum Rückbau ist möglich, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Die erste Alternative – Nichtentsprechen zum Inhalt des Bebauungsplans – bezieht sich vor allem auf Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, ggf. auch der überbaubaren Grundstücksfläche und dürfte bei den in Weeze in Frage kommenden Objekten nicht einschlägig sein.

Ein Rückbau käme demnach nach der zweiten Alternative in Betracht. Dann müssten die baulichen Anlagen Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweisen, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 BauGB insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Um Mängel im Sinne des § 177 Absatz 3 Satz 1 BauGB handelt es sich u.a. insbesondere dann, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Verfahrensrechtlich ist es aber nun nicht so, dass die Gemeinde sogleich den Eigentümer zur Duldung des Rückbaus verpflichten kann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 179 Absatz 1 BauGB vorliegen. Sie hat nach § 175 Absatz 1 BauGB zunächst ein Erörterungsgespräch mit den Betroffenen (Eigentümern, ggf. Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten) zu führen und soll darauf hinwirken, dass der Eigentümer selbst den städtebaulichen Missstand beseitigt. Sie soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Der Rückbau durch die Gemeinde ist die ultima ratio.

Die Anordnung eines Rückbaugeschäfts setzt nach § 175 Absatz 2 BauGB ferner voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies ist dann der Fall, wenn die jeweilige städtebauliche Leitentscheidung eine (alsbaldige) Veränderung der städtebaulichen Situation gebietet, d.h. wenn es aus städtebaulichen Gründen nicht genügt, die Umsetzung einer städtebaulichen Maßnahme sowohl zum „Ob“ als auch zu dem Zeitpunkt dem Eigentümer zu überlassen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg,

BauGB § 175, Rn. 47). Bei der vorzunehmenden Prüfung muss der städtebauliche Grund für die Anordnung der Maßnahme im Hinblick auf den grundgesetzlichen Eigentumsschutz in der Gewichtung und bei der Abwägung die privaten Belange merklich überwiegen.

Eine bautechnische Prüfung der Gebäude hat bisher nicht stattgefunden. Aus diesem Grund liegen keine genaueren Erkenntnisse vor, die eine abschließende Beurteilung der Bausubstanz und damit des gesamten Gebäudezustands erlauben.

Aufgrund des Erscheinungsbildes könnte aber möglicherweise darauf geschlossen werden, dass die beiden Bauten aufgrund ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen.

Das setzt tatbestandlich voraus, dass ein Gebäude einen baulich verwahrlosten und heruntergekommenen Eindruck vermittelt und dadurch eine nachteilige städtebauliche Ausstrahlung von erheblichem Gewicht – auch auf die nähere Umgebung – entsteht (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB § 177, Rn. 47). Der zuvor beschriebene Zustand muss von der baulichen Hülle ausgehen. Ein fehlender ordentlicher Anstrich der Außenwand z.B. allein genügt dem Erfordernis nicht, weil er keine städtebauliche Komponente besitzt (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB § 177, Rn. 48).

Demzufolge könnte man die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes für das Grundstück Kevelaerer Straße 77 im Bereich der vorderen straßenseitigen Bebauung wohl bejahen, für das das Objekt Kevelaerer Straße 130 dagegen dürfte sie zu verneinen sein, da die Fassade hier wieder in einen Zustand versetzt werden könnte, der die bisherige negative Auffälligkeit beseitigt. Ein Rückbau würde wohl als unverhältnismäßig einzustufen sein

Eine abschließende Prüfung durch einen Sachverständigen kann aber aus folgenden Erwägungen offen bleiben:

Das äußere Erscheinungsbild wird als störend empfunden und eine Veränderung als wünschenswert angesehen. Städtebauliche Konzepte für die beiden Bereiche gibt es dagegen nicht, so dass ein Abbruch der Objekte nicht der Verwirklichung eines städtebaulichen Ziels dienen würde. Die städtebauliche Rechtfertigung könnte daher in einem entsprechenden Verwaltungsakt nicht ausreichend begründet werden.

Daher ist § 179 BauGB – auch nach der Novellierung – kein tauglicher Ansatz, bei den beiden Grundstücken eine Veränderung herbeizuführen.

Das bedeutet aber nicht, dass der aktuelle Zustand in jedem Fall fortbestehen muss. Das Bauordnungsrecht ist parallel anwendbar und ermöglicht das Einschreiten der Kreisverwaltung Kleve als Untere Bauaufsichtsbehörde, sofern von den Gebäuden Gefahren ausgehen, die die öffentliche Sicherheit betreffen.

Vor ordnungsrechtlichen Maßnahmen gegen Eigentümer sollten meines Erachtens jedoch einvernehmliche Lösungen gesucht werden. Hierzu sollte die Verwaltung den Auftrag erhalten, Konzepte mit den Eigentümern zu erarbeiten.

In der Sitzung werde ich auf Wunsch die Möglichkeiten des § 179 BauGB nochmal kurz zusammenfassen.

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Möglichkeit der Beseitigung von Schrottimmobilien auch nach Änderung des § 179 BauGB für die evtl. Schrottimmobilien in der Gemeinde Weeze nur sehr bedingt sind. Er beauftragt die Verwaltung trotzdem weiterhin an machbaren Lösungen für die Schrottimmobilien mit den jeweiligen Eigentümern zu arbeiten und hierzu einvernehmliche Konzepte zu entwickeln.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

14 Satzung der Gemeinde Weeze über Abstandsflächen im Bereich
des Ortskerns Weeze
Ausschließungsgründe nach § 31 GO NRW
Beschlussempfehlung

Der Rat der Gemeinde Weeze beschloss am 21.04.1983 die Satzung über Abstandsflächen im Bereich des Ortskerns Weeze. Diese Satzung trat am 08.10.1983 in Kraft und modifizierte Abstandsregelungen, die in der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vom 20.03.1970 festgelegt waren.

Im Laufe der Zeit wurde das Abstandsflächenrecht mehrmals modifiziert und in diesem Zuge die Verordnung aufgehoben. Nunmehr ist das Erfordernis von Abstandsflächen umfassend in § 6 der Bauordnung NRW geregelt. Die Vorgaben in der Verordnung sind nicht in die Bauordnung integriert wurden, so dass die Satzung keine Gültigkeit mehr beanspruchen kann.

Im Rahmen der Überarbeitung des baurechtlichen Ortsrechts ist es darum erforderlich, die Satzung aufzuheben.

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, die Satzung über Abstandsflächen im Bereich des Ortskerns Weeze vom 06.10.1983 aufzuheben und folgenden Beschluss zu fassen:

Satzung

über die Aufhebung der Satzung der Gemeinde Weeze über Abstandsflächen im Bereich des Ortskerns Weeze vom 06.10.1983.

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994, GV. NW. 1994 S. 666, zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, GV. NRW. 2000 S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), hat der Rat der Gemeinde Weeze in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beschlossen:

Artikel I

Die Satzung der Gemeinde Weeze über Abstandsflächen im Bereich des Ortskerns Weeze vom 06.10.1983 wird aufgehoben.

Artikel II

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

15 Richtlinien über die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG

Der Rat der Gemeinde Weeze beschloss am 28. Juni 1977 die oben genannte Richtlinie, die das Verfahren zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ausgestaltete. Das Bundesbaugesetz (BBauG) wurde mit Wirkung ab dem 01.07.1987 durch das Baugesetzbuch (BauGB) abgelöst, das die Bürgerbeteiligung (heute Beteiligung der Öffentlichkeit) in den §§ 3 und 4a detailliert regelt.

Aufgrund dessen wurde die Richtlinie in der Vergangenheit nicht mehr angewandt, eine formale Aufhebung unterblieb aber. Im Rahmen der Überarbeitung des baurechtlichen Ortsrechts ist es der guten Ordnung halber aber angebracht, die Richtlinie auch formell aufzuheben.

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Weeze, die Richtlinie zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG vom 28. Juni 1977 aufzuheben.

Voraussichtliche Ausgaben <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage
Beteiligte Stellen:	
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

16 Ersatzbepflanzung im Tierpark

Im Frühjahr dieses Jahres mussten aufgrund eines akuten, nicht behandelbaren Pilzbefalls im Tierpark und im angrenzenden Parkgelände des Hauses Hertefeld insgesamt 52 Kastanien gefällt werden. Politischer Wunsch des Rates und Auflage der Unteren Landschaftsbehörde ist es, bereits in der kommenden Pflanzperiode Ersatzbepflanzungen vorzunehmen.

Es ist zu darüber zu beraten, wo und welche Bäume gepflanzt werden sollen. Ich werde vor der Sitzung mit dem Eigentümer des Geländes und dem Vorstand des Tierparkfördervereins über deren Vorstellungen sprechen. In der Sitzung wird auch Herr Kappert vom Landschaftsarchitekturbüro Seeling und Kappert aus Wemb anwesend sein, um alle fachlichen Fragen für die Neupflanzung zu beantworten.

Ebenso werde ich bis zur Sitzung die Kosten ermitteln und versuchen, die Frage einer möglichen Bezuschussung aus dem Alleinprogramm des Landes NRW zu klären.

Voraussichtliche Ausgaben keine (wenn angekreuzt)	werden bis zur Sitzung ermittelt	Produkt/Kostenstelle Haushaltsansatz
Zur Verfügung stehende Mittel <input checked="" type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	müssen überplanmäßig bereit gestellt werden / im HHPI. 2015	
Voraussichtliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine (wenn angekreuzt)	Beschreibung / Verweis auf Erläuterungen in der Vorlage	
Beteiligte Stellen:		
Personalrat-Zustimmung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt
Gleichstellungsbeauftragte Beteiligung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt

17 Mitteilungen

./.

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

./.