BU 2/2013

Beratungsunterlagen

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Dienstag, 12.03.2013
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 19.02.2013

./.

3 Bebauungsplan Weeze Nr. 8 -Ortsmitte-; 28. vereinfachte Änderung
Vorstellung von Ansichts- und Grundrissplänen des Erweiterungsanbaus
Vorstellung Gestaltungsdetails und Materialauswahl

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 das Verfahren zur 28. vereinfachten Änderung (Erweiterung eines gastronomischen Betriebes) eingeleitet. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.11.2012 wurde beschlossen, dass einige Gestaltungsdetails (Material und Farbgestaltung, Gestaltung der Rückwand des Erweiterungsanbaus sowie Begrünungsmaßnahmen) nachgereicht und abschließend in einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beraten werden müssten. Nach Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses sollte anschließend ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Betreiber abgeschlossen werden.

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.02.2013 wurde durch die Verwaltung mitgeteilt, dass sich der Bauherr kurzfristig für einen solitären Anbau entschieden habe, welcher durch einen Verbindungstrakt aus Glas vom bestehenden Gebäude optisch getrennt wird.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr die am 19.02.2013 vorgestellten Entwurfspläne konkretisiert und eine weitere Alternativplanung erstellen lassen. In der Sitzung werde ich die aktuellen Entwurfspläne und die dazugehörigen Gestaltungsdetails vorstellen.

Grundsätzlich hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits mit einer Erweiterungsplanung einverstanden erklärt. Lediglich die Gestaltungsdetails sollten dem Fachausschuss noch nachgereicht und vorgestellt werden.

Bei den neuen Varianten handelt es sich allerdings nicht mehr um eine Außengastronomie, die somit nicht mehr im Kontext mit der Begründung zur 28. Vereinfachten Änderung steht. Sobald sich der Bau- und Umweltausschuss mit einer Entwurfsfassung einverstanden erklärt, werden Gespräche mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve geführt und die Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Beschlussentwurf:
Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten Detailplanung (Variante ___) und folgender Materialauswahl einverstanden:

Die bisher ausgesetzte öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann nun durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, vorab einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

4 Vorstellung Gesamtplanung Penny-Markt
Ansichten Penny-Markt
Standort und Beschaffenheit der Einkaufswagenbox und Fahrradständer
Werbeanlagen
Eingrünungsmaßnahmen und Beleuchtung des Parkplatzes

In den vorausgegangenen Sitzungen des Bau- und Umweltausschuss und im Rat der Gemeinde Weeze wurde bereits mehrfach über Einzelpunkte des Bauvorhabens Penny-Markt an der Kevelaerer Straße berichtet und beraten. Der Investor hat nun die Einzelpunkte unter Berücksichtigung der Änderungswünsche und der Beschlüsse im Fachausschuss in einen Gesamtplan einarbeiten lassen.

In der Sitzung werde ich den Gesamtplan vorstellen.

Beschlussentwurf:
Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der Gesamtplanung Penny-Markt einverstanden.

5 Nutzung eines Shops im Fachmarktzentrum am Cyriakusplatz

Die REWE-Group beabsichtigt, den noch nicht vermieteten Shop im Fachmarktzentrum am Cyriakusplatz dem bestehenden Markt anzugliedern und zur Selbstnutzung herzurichten. Ziel ist es, mehr Verkaufsfläche für weitere/neue Sortimente zu schaffen und im neuen Bereich Mehrweggetränke unterzubringen.

Bis zur Sitzung wird die REWE-Group das entsprechende Nutzungskonzept vorlegen. Insbesondere soll durch die REWE-Group dargelegt werden, wie die Schaufensterfläche in dem Shop adäquat gestaltet wird.

Beschlussentwurf:
Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit der vorgestellten Gestaltungs- und Nutzungskonzeption einverstanden/nicht einverstanden.

6 Bebauungsplan Weeze Nr. 13; 8. Änderung -Holtumsweg-
Antrag auf Bebauungsplanänderung
Änderung der Art der Nutzung und der Höhenbeschränkung

Die Eigentümerin des Gewerbegrundstückes Holtumsweg 15 hat mit Schreiben vom 21.02.2013 beantragt zu prüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Grundstück so geändert werden können, dass die Errichtung eines Hotels/Motels möglich wird und die maximale Bebauungshöhe auf 12 m festgesetzt werden kann.

Das Gewerbegrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 13; 8. Änderung -Holtumsweg-. Der bestehende Bebauungsplan weist im Bereich Holtumsweg 15 ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine Höhenbeschränkung (max. Wandhöhe von 9 m) aus.

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung NRW (BauNVO NRW) dienen Gewerbebetriebe vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im

Gewerbegebiet sind demnach nur solche Gewerbebetriebe der Art zulässig, die im Einklang mit der von der BauNVO NRW vorausgesetzten typischen Funktionen dieses Gebietes stehen.

Die Absätze 2 und 3 des § 8 BauNVO NRW beinhalten, welche Nutzungen im Gebietstyp Gewerbegebiet allgemein und welche ausnahmsweise zulässig sind. Beherbergungsbetriebe (Hotels und Pensionen), in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind hier nicht aufgelistet und somit im Gewerbegebiet unzulässig.

Für die Realisierung des Bauvorhabens wäre daher eine Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 13; 8. Änderung -Holtumsweg- erforderlich.

Um nun die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelbetriebes zu schaffen, müsste die bestehende Gebietsausweisung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die hieraus resultierende Schaffung einer „Mischgebietsinsel“ und die damit verbundene Möglichkeit zur Ansiedlung eines Hotelbetriebes mitten in einem Gewerbegebiet ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar und würde die Entwicklung der angrenzenden Gewerbebetriebe wahrscheinlich erheblich negativ beeinflussen. Nach Ansicht der Verwaltung sollte auch nicht von der Bauhöhenbeschränkung von 9 m abgewichen werden. Dieses ist im damaligen Verfahren wahrscheinlich genauso festgesetzt worden, um eine Abstufung der Bebauungshöhe Richtung Ortsmitte zu erreichen. Auch hieran sollte festgehalten werden.

Beschlussentwurf:
Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen die gewünschten Änderungen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Holtumsweg aus. Der Antrag auf Bebauungsplanänderung ist entsprechend abzulehnen.

7 Mitteilungen

./.

8 Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 (2) der Geschäftsordnung
---
./.