



Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Nr. 21 „Süd-West“

2. vereinfachte Änderung

▪ Entwurfsbegründung

05. Juni 2013



Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Nr. 21

„Süd-West“

2. vereinfachte Änderung

Entwurfsbegründung

Auftraggeber:

Gemeinde Weeze
Cyriakusplatz 13 – 14
47652 Weeze

Auftragnehmer:



StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

05. Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung	4
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans	4
4.2	Vorgaben des Naturschutzrechts	4
5	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise.....	5
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	5
6	Örtliche Bauvorschriften	5
7	Erschließung	5
8	Ver- und Entsorgung	5
9	Altlasten.....	6
10	Immissionsschutz.....	6
11	Bodendenkmalpflege.....	6
12	Artenschutz	6
13	Belange von Natur und Landschaft.....	7

1 **Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele**

Die Gemeinde Weeze plant die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Süd-West“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1983, die 1. vereinfachte Änderung ist seit Juni 2002 rechtsverbindlich.

Hintergrund der 1. vereinfachten Änderung waren Bestrebungen der Gemeinde Weeze, nach dem Abzug der Briten eine städtebauliche Verbesserung der Engländer-Siedlung herbeizuführen, die unter dem Leitbild einer sozialverträglichen Neubelegung der integrierbaren Wohnungen sowie einer Ergänzung mit ortsüblichen Bau- und Wohnstrukturen stand.

Durch den beabsichtigten Verkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen ergab sich das Erfordernis, im Plangebiet die Option für weitere überdachte Pkw-Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Die Gemeinde verfolgte das Ziel, dem Wunsch vieler Wohnungseigentümer nach zumindest einem überdachten Pkw-Abstellplatz nachzukommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 beschränkte jedoch die Zulässigkeit von Garagen auf die eng um die Häuser gefassten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die als Garage festgesetzten Flächen. Insofern ermöglichte der Bebauungsplan Nr. 21 die Errichtung weiterer überdachter Pkw-Abstellplätze nur an wenigen Stellen. Deshalb ergab sich die Notwendigkeit der entsprechenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.

Hintergrund der nun beabsichtigten 2. vereinfachten Änderung ist der von mehreren Grundstückseigentümern an die Gemeindeverwaltung herangetragene Wunsch, ihre Garagen bzw. Carports an anderen als den im Plan im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung festgesetzten Standorten realisieren zu können.

Zielsetzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es somit, im Bereich der Flurstücke 34, 40, 52, 75, 76, 77, 78 und 100 (Gemarkung Weeze, Flur 68) hinsichtlich der Bebaubarkeit mit Garagen bzw. Carports eine Optimierung zu erreichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung durch die Verschiebung bzw. Neuordnung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Carports nicht berührt sind und gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wird neben der beschriebenen Verschiebung von Garagenstandorten noch die Festsetzung 1.3 zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen geändert. Diese Änderung hat primär klarstellenden Charakter. Es wird der Halbsatz eingefügt, dass sich die Obergrenze von 20 m² für Nebenanlagen auf die Summe aller von der Festsetzung erfassten

Nebenanlagen pro Grundstück bezieht. Unzulässig ist demnach die Errichtung mehrerer jeweils 20 m² großer Nebenanlagen auf einem Grundstück.

Hinzu kommt eine Änderung der gestalterischen Vorgabe über die Dimensionierung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten. Waren diese bisher über ein Drittel der Trauflänge zulässig, so wird diese Vorschrift mit der vorliegenden Änderung dahingehend gelockert, als Dacheinschnitte und Dachaufbauten künftig bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig sind. Die Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.21 „Süd-West“ befindet sich im südlichen Ortsrandbereich des Weezer Siedlungskörpers und umfasst eine Fläche von 8,1 ha.

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

Die von der Änderung betroffenen Bereiche erstrecken sich über die Flurstücke 34, 40, 52, 75, 76, 77, 78 und 100 in der Flur 68 der Gemarkung Weeze.



Abbildung: Lage und Abgrenzung des Originalbebauungsplans

3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf bereits bebaute Grundstücke.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der so genannten „Engländer-Siedlung“. Nachdem Ende des Jahres 1999 das britische Militär den Flugplatz Weeze-Laarbruch aufgegeben hatte, wurden in der Gemeinde Weeze rund 1.000 Wohnungen frei, von denen sich 550 in der „Engländer-Siedlung“ befinden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Insofern wird durch die Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet ist als rechtskräftiger Bebauungsplan nicht Gegenstand eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ändert sich nichts. Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben durch die Änderungsplanung unberührt. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,4 bei zwei Vollgeschossen.

5.3 Bauweise

Auch die Bauweise bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende 2. Änderung beinhaltet keine Änderungen der Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen.

5.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet eine Verschiebung von Garagenstandorten.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen behalten bis auf eine Ausnahme ihre Gültigkeit. Geändert wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die Vorgabe über die zulässige Dimensionierung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten. Verschiedene konkrete Anfragen im Rahmen von Bauanträgen ließen erkennen, dass die alte Festsetzung, wonach Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur bis maximal 1/3 der Trauflänge zulässig seien, im Hinblick auf die Grundrissgestaltung und die Ansichten von Neubauten teilweise zu Schwierigkeiten führte. Die vorliegende Änderungsplanung erlaubt nun Dacheinschnitte und Dachaufbauten bis maximal zur Hälfte der vorhandenen Trauflänge, was städtebaulich vertretbar ist. An der grundsätzlichen Vorgabe für die zulässige Größenordnung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten wird festgehalten, um den Erhalt des Siedlungsbildes zu gewährleisten.

7 Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind von der Änderung nicht betroffen.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Von dieser Ver-

pflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das in einer vorhandenen Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann.

Da im Plangebiet eine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, sollen die Niederschlagswasser der neu errichteten Garagen und Carports in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

9 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

10 Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind aus der Änderungsplanung resultierende immissionsschutzfachliche Konflikte nicht zu erwarten.

11 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

12 Artenschutz

Der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Abschätzung vorgenommen worden, ob durch die geplante Änderung des Bebauungsplans planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Zuhilfenahme des Fachinformationssystems des LANUV sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, bereits überwiegend bebautes Wohngebiet
- durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich der Charakter des Plangebiets nicht; sie dient lediglich dazu, einzelne Änderungsabschnitte städtebaulich zu optimieren.
- das Plangebiet bietet keine für Wiesenvögel geeigneten Lebensbedingungen
- Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Bereich von Hausdächern denkbar; die Änderung des Bebauungsplans hat auf diese Quartiere keine negativen Auswirkungen; Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet
- Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Nutzungsstruktur sowie seines hohen Versiegelungsgrades ökologisch relativ wertlos und kommt für die meisten planungsrelevanten Arten nicht als Lebensraum in Frage. Negative Auswirkungen der Bauleitplanung auf lokale Populationen anderer Arten sind nicht zu erwarten.

Es besitzt somit keine hervorgehobene Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Eine detaillierte Untersuchung der betroffenen Fläche im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht erforderlich.

13 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts. Nicht entbehrlich ist aber im Unterschied zum beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Da im vorliegenden Fall aber lediglich Flächen für Gemeinschaftsgaragen neu angeordnet werden und eine Gestaltungsfestsetzung geändert wird, womit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, ist keine erneute Bilanzierung erforderlich. Die zu erwartenden Eingriffe durch die neue Bebauung wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bilanziert und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Erarbeitet:



05. Juni 2013