

GEMEINDE WEEZE

**Bebauungsplan Weeze Nr. 7a  
"Magdeburger Straße"  
3. Änderung**

Begründung zum Bebauungsplan

vom 28. August 2018

---

Bearbeitung:

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annastraße 75  
45130 Essen

Tel: 0201/86070-0  
Fax: 0201/86070-25  
[mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass / Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2.</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3.</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>3.4.</b>	<b>Sonstige Fachplanungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.</b>	<b>Städtebauliche Strukturen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2.</b>	<b>Verkehrliche Situation.....</b>	<b>7</b>
<b>5.3.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4.</b>	<b>Vorbeugender Hochwasserschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5.</b>	<b>Altlasten / Altablagerungen.....</b>	<b>7</b>
<b>5.6.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>7.3.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>10</b>
<b>7.4.</b>	<b>Flächen für Stellplätze .....</b>	<b>10</b>
<b>7.5.</b>	<b>Zulässigkeit von Nebenanlagen .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>10.1.</b>	<b>Gas, Wasser, Strom.....</b>	<b>11</b>
<b>10.2.</b>	<b>Schmutzwasser .....</b>	<b>11</b>
<b>10.3.</b>	<b>Regenwasser.....</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbezogene Belange .....</b>	<b>11</b>
<b>11.1.</b>	<b>Tiere und Pflanzen.....</b>	<b>11</b>
<b>11.2.</b>	<b>Boden .....</b>	<b>12</b>

<b>11.3. Luft</b> .....	<b>12</b>
<b>11.4. Klima</b> .....	<b>13</b>
<b>11.5. Wasser</b> .....	<b>13</b>
<b>11.6. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild</b> .....	<b>13</b>
<b>11.7. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b> .....	<b>13</b>
<b>12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise</b> .....	<b>13</b>
<b>13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte</b> .....	<b>14</b>
<b>13.1. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>13.2. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>14</b>
<b>13.3. Kosten</b> .....	<b>14</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Magdeburger Straße" befindet sich im Süden des Weezer Siedlungskörpers zwischen der Weller Straße und der Königsberger Straße. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 738 und 739 (teilweise) der Gemarkung Weeze, Flur 66, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Weller Straße 19,
- im Osten durch das Grundstück Weller Straße 17a,
- im Süden durch die Königsberger Straße,
- im Westen durch den Verbindungsweg zwischen Weller Straße und Königsberger Straße.

Die Abgrenzung des ca. 1.980 qm umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:

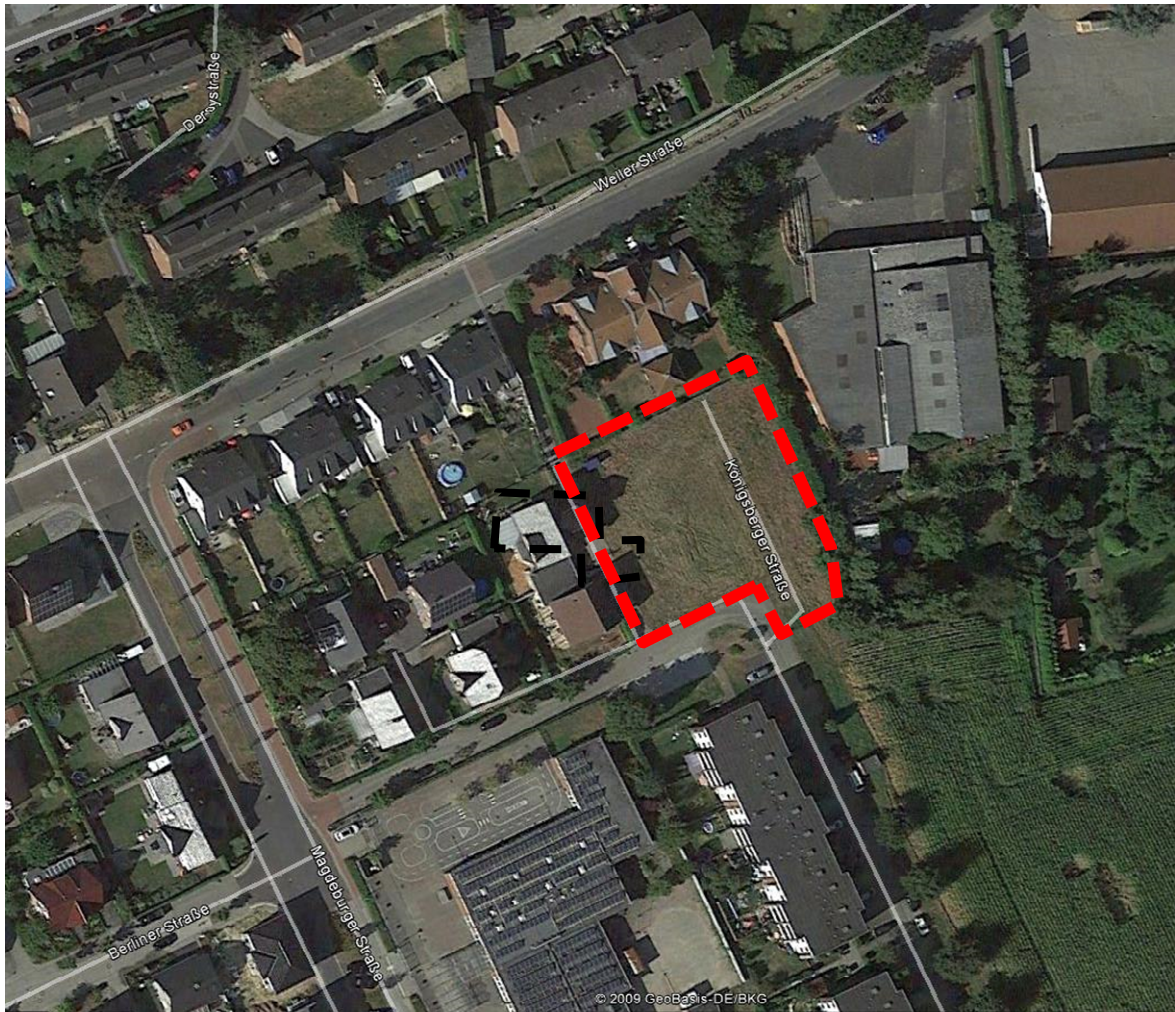


Abb.: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Google Earth)

## **2. Anlass / Ziele der Planung**

Die Lebenshilfe e.V. Gelderland beabsichtigt, auf dem bislang brachliegenden Grundstück an der Königsberger Straße zwei Gebäude zu errichten, in denen Einrichtungen zur Tagesbetreuung und Tagespflege von älteren Menschen untergebracht werden sollen. Zusätzlich sollen in untergeordnetem Umfang ergänzende Wohnappartements angeboten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 7 a „Magdeburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung. Dort ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Garagen zeichnerisch definiert. Zusätzlich ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Baukörpers festgesetzt.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, da die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche überbaut werden soll. Zudem liegen die vorgesehenen Baukörper außerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1. Regionalplan**

Gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 7 a „Magdeburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplans Weeze Nr. 7 a „Magdeburger Straße“ wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (3. Änderung) verweist.

### **3.4. Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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).

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **5.1. Städtebauliche Strukturen**

Das Plangebiet ist Bestandteil der ehemaligen sog. Engländersiedlung. Während einige Gebäude erhalten blieben, entstanden insbesondere im Umfeld des Änderungsbereiches umfangreiche Neubauten. Die nähere Umgebung ist im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung, im Osten auch durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geprägt. Rund 500 m westlich bzw. südlich verläuft der den Ortsrand markierende Willy-Brandt-Ring.

Der Änderungsbereich selbst stellt sich als brachliegende, unbebaute Wiesenfläche dar. Auch das östlich der heutigen Verkehrsfläche liegende Teilstück des Flurstücks 739, welches bislang ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Fläche für Garagen festgesetzt ist, liegt brach.

### **5.2. Verkehrliche Situation**

Die Königsberger Straße stellt sich als eine verkehrsberuhigt ausgebaute Erschließungsstraße dar. Auf kurzem Weg sind die Magdeburger Straße bzw. die Weller Straße, die jeweils von Fußwegen begleitet werden, zu erreichen. Über die Weller Straße besteht eine direkte Anbindung an die L 361 (Willy-Brandt-Ring), so dass eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereichs gewährleistet ist.

### **5.3. Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

### **5.4. Vorbeugender Hochwasserschutz**

Im Plangebiet befindet sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden; auch die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW stellen keine Betroffenheit dar.

### **5.5. Altlasten / Altablagerungen**

Im vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen verzeichnet.

## **5.6. Immissionsschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der vorhandenen und der planungsrechtlich bereits gesicherten Wohngebiete eingehalten werden. Somit ist mit der Änderungsplanung keine Einschränkung der bestehenden umliegenden Betriebe verbunden, da es sich nicht um heranrückende Wohnbebauung handelt.

Erhebliche Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind nicht zu befürchten, da die Weller Straße durch die nördlich angrenzende Bestandsbebauung abgeschirmt wird. Auf der Königsberger Straße besteht nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen.

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die geänderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen. Lediglich in der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

## **6. Ziele des Bebauungsplanänderung**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnanlage für die Tagespflege / Tagesbetreuung und ergänzender Wohnappartements. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angepasst werden, da u.a. die bislang im Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr benötigt werden und dementsprechend bislang auch noch nicht hergestellt wurden. Ebenso soll die recht kleine überbaubare Grundstücksfläche so vergrößert werden, dass eine zeitgemäße und der Lage im Siedlungsbereich angemessene Verdichtung erreicht werden kann.

Die Gemeinde Weeze verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kernbereich der Gemeinde bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes in Weeze und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung.

## **7. Planinhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im WA entspricht der Regelung des § 4 Abs. 2 der BauNVO. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für beide Nutzungen ist der Standort aufgrund fehlender Voraussetzungen (Betriebsgröße, Kundennähe etc.) ungeeignet. Außerdem würden sie in der benachbarten Wohnbebauung nicht hinnehmbare Störungen verursachen.



## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Wandhöhe (WH) bzw. Sockelhöhe (SH) bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Dementsprechend wird für das allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl auf 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 19 BauNVO für allgemeine Wohngebiete beschränkt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unterhalb der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

### Maximale Wand- und Sockelhöhe

Da nicht sichergestellt werden kann, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung alleine durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, soll die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden. Für das neu zu bebauende allgemeine Wohngebiet werden daher ergänzend eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m und eine Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des Baugrundstückes.

Die festgesetzte Wandhöhe von 7,0 m überschreitet dabei die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang festgesetzte Wandhöhe von 6,0 m um einen Meter. Allerdings ist im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan die Errichtung eines Satteldaches nicht mehr zulässig, so dass die Gesamthöhe des Gebäudes erheblich unterhalb des bislang zulässigen Maßes und auch unterhalb der Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung liegen wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen erfolgt insgesamt eine der Lagequalität angemessene und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich Baukörper insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen. Neben der Zielsetzung für die generelle Gliederung der baulichen Höhenentwick-

lung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung auf Grund der Lage zu den angrenzenden Bestandswohnbaugrundstücken und damit zur Wahrung der Nachbarbelange.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

### **7.4. Flächen für Stellplätze**

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze für das Baugebiet sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein.

### **7.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes teilweise übernommen und in anderen Teilen dem konkreten Bauvorhaben angepasst. Demnach sind im Vorgartenbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Stellplätze mit Ausnahme von Terrassen und Freisitzen nicht zulässig. Zur Ermöglichung der vorgesehenen Gartengestaltung wird ausdrücklich festgesetzt, dass im rückwärtigen Gartenbereich Nebenanlagen, die der Gartengestaltung dienen (z.B. Terrassen, Hochbeete, Terrassen) allgemein zulässig sind.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 a enthält eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen. Übernommen werden die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Auch Regelungen hinsichtlich Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Entgegen der Festsetzung im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für das Plangebiet als zulässige Dachform ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0-6° festgesetzt, so dass die vorgesehenen Baukörper trotz der zulässigen Wandhöhe von 7,0 m von ihrer Gesamthöhe her niedriger als die Umgebungsbebauung sein werden.

Die Vorgaben zur Fassaden-, Wand- und Dachgestaltung werden allerdings für den Änderungsbereich im Zuge des Bauleitplanverfahrens zurückgenommen, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die geplanten Gebäude zu vergrößern. Zudem sind die schon mehrere Jahrzehnte alten Festsetzungen vor dem Hintergrund heutiger architektoni-

scher Gestaltungsvorstellungen und der materialtechnischen Möglichkeiten als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.

## **9. Erschließung**

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Das Wohngebiet wird über die südlich angrenzende verlaufende Königsberger Straße erschlossen.

Die bislang im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen nicht mehr benötigt. Sie sollen daher dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Gas, Wasser, Strom**

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Im Plangebiet verlaufen Leitungen (Gas und Trinkwasser), die aufgrund der geänderten baulichen Konzeption in der heutigen Trasse nicht mehr benötigt werden. Sie sollen daher in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern umverlegt oder außer Betrieb genommen werden.

### **10.2. Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

### **10.3. Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

## **11. Umweltbezogene Belange**

### **11.1. Tiere und Pflanzen**

Der ökologische Wert der Flächen wird überwiegend als gering eingeschätzt. Neben Wiesenflächen finden sich insbesondere im östlichen Randbereich auch Strauchpflanzungen (überwiegend Ziergehölze). Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der fast überwiegenden Inanspruchnahme von strukturarmen Flächen insgesamt als gering zu bezeichnen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer na-

turschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht begründet.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangen somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Die Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan wurde vom Umweltbüro Essen mit Datum vom 20.04.2018 als eigenständiges Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten durch das Bauvorhaben betroffen sein könnten und ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig werden.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgehalten, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des LANUV verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen ist.

Um eine Beeinträchtigung auch für die nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen, sind Rodungsarbeiten entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen außerhalb der Schutzzeiten im Winter zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit wird eine Verletzung oder Tötung nicht fluchtfähiger Tiere in der Brutsaison ausgeschlossen.

Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weiteren Untersuchungen.

#### **11.2. Boden**

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits heute zulässig. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

#### **11.3. Luft**

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahr-

scheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

#### **11.4. Klima**

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Weeze sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

#### **11.5. Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser führen.

#### **11.6. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild**

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es ist hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

#### **11.7. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

### **12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise**

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und bei möglichen Funden von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf die

Einsehbarkeit der der Planung zugrunde liegenden relevanten Unterlagen bei der Gemeinde Weeze hingewiesen.

### 13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

#### 13.1. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a</b>	<b>ca. 1.980 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.980 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 990 m <sup>2</sup>
- davon Fläche für Garagen und Stellplätze	ca. 410 m <sup>2</sup>

#### 13.2. Bodenordnende Maßnahmen


Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 13.3. Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Weeze nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden von einem Investor übernommen.

Essen, 28.08.2018

atelier stadt & haus



Bearbeitung: Mario del Vecchio

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister

---

Ulrich Francken