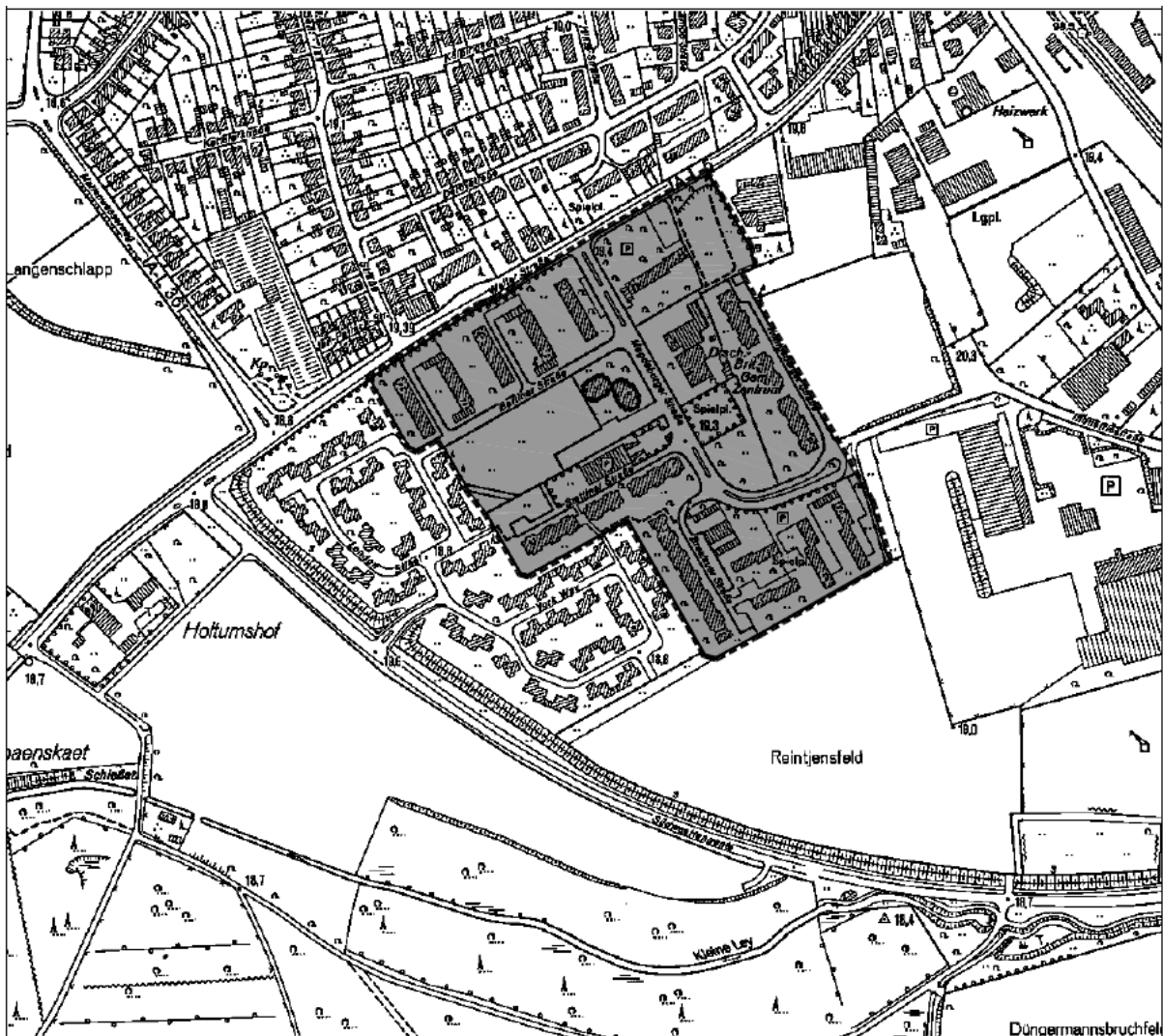


Bebauungsplan Weeze Nr. 7a (Magdeburger Straße)

1. vereinfachte Änderung

Begründung



Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 7a

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation**
- 4. Verkehrliche Erschließung**
- 5. Planungsvorgaben**
 - 5.1 Raumordnung und Landesplanung**
 - 5.2 Flächennutzungsplan FNP**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Regelung des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2 Bauweise, überbaubaren Flächen und Maß der baulichen Nutzung**
- 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 9. Artenschutz**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Auswirkungen der Planung**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung vom die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 7a (Magdeburger Straße) beschlossen.

Der ca. 1.175 m² große Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 576 der Flur 66, Gemarkung Weeze, sowie ein Teilstück (Stichweg) der öffentlichen Straßenfläche der Breslauer Straße, Teil des Flurstücks 590, Flur 66, Gemarkung Weeze.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Das vorbenannten Flurstück 576 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der derzeitigen Fassung als Garagenhoffläche GGA (Gemeinschaftsgaragen) und GSt (Gemeinschaftsstellplätze) zu nutzen.

Die Zweckbestimmung GSt soll zugunsten größerer Flächen für GGa aufgegeben werden und durch die 2. Änderung neu geordnet werden.

Die hier beschriebenen Inhalte sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und stellen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 7a (Magdeburger Straße) dar.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weeze. Es ist Teil der des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Magdeburger Straße“.

Im Norden schließen sich Wohnbauflächen mit dreigeschossiger Bebauung und im Westen mit zweigeschossiger Bebauung an, die mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut sind.

Die Süd- und Ostseite des Geltungsbereiches wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Breslauer- und der Magdeburger Straße begrenzt.

4. verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Breslauer und Magdeburger Straße an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. An dieser Situation ändert sich nichts.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Weeze dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a (Magdeburger Straße) dient zur Nachverdichtung des Stellplatzbedarfes für PKW's der angrenzenden Wohnbebauung.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7a (Magdeburger Straße) bleiben im Bereich der 1. vereinfachten Änderung unberührt. Diese sind als Reines Wohngebiet (WR) gekennzeichnet, für die eine überbaubare Grundfläche (GRZ) von 0,4 ausgewiesen ist.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung

Die geschlossene Struktur der Sammelgaragen und der Grünstreifen entlang der Magdeburger Straße wird durch die Festsetzungen geschützt.

Die Festsetzung GSt (Gemeinschaftsstellplätze) wird aufgegeben und stattdessen zusätzliche Flächen für GGa (Gemeinschaftsgaragen) ausgewiesen.

Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und versiegelte Fläche wird für den Änderungsbereich auf 0,8 festgelegt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die geänderte Festsetzung zur GRZ erhöht sich der Anteil der zulässigen Flächenbefestigung.

Versiegelte Flächen verlieren ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Eingriff ist durch die Aufwertung verbleibender Grünflächen im Plangebiet entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Planungsbüros Seeling & Kappert vom 20.09.2018 vorzunehmen:

- a) Die Flachdächer der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- b) Im Geltungsbereich der Planänderung sind 72 qm Grünfläche strukturreich mit einer Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (Rot-Buche, Hainbuche oder Liguster) und einer bodendeckende Bepflanzung (z.B. Kartoffelrose, Spieren etc.) herzustellen.
- c) Eine weitere 82 qm große Freifläche ist mit einem Gebüsch aus freiwachsenden Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass die Rückfronten der Garagen zur Magdeburger Straße weitgehend eingegrünt werden. Bei der Umsetzung sind die Vorgaben (Pflanzlisten, -qualitäten und -abstände) im Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu berücksichtigen.
- d) Im Geltungsbereich der Planänderung und auf dem planexternen Flurstück 627, Flur 66, Gem. Weeze sind jeweils drei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah zu ersetzen. Die sechs Bäume sind mind. in der Qualität als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Pflanzliste mit empfehlenden Angaben enthalten.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind. (ASP Stufe I, Büro Seeling + Kappert GbR, Weeze, Juli 2018).

Hieraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

- a) Vegetationsrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- b) Bei einer Ausstattung des Garagenhofes mit Beleuchtungseinrichtungen, sind die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung) zu vermeiden. Es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) einzusetzen.

Zusätzlich wird aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen:

- a) Die Verletzungs- und Tötungsverbote des §44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei der Baufeldfreiräumung (z. B. Arbeiten während der Brutzeit) zu beachten.
- b) Der Verbotstatbestand des § 39 (5) Nr. 3 BNatSchG ist zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beseitigt werden.

10. Ver- und Entsorgung

Innerhalb der bebaubaren Flächen verläuft ein Wasserhausanschluss der Stadtwerke Kleve, der nicht überbaut werden darf.

Vor Beginn der Arbeiten ist durch den Auftraggeber die kostenpflichtige Umverlegung der Wasserleitung zu beantragen.

Ansonsten sind keine Auswirkungen und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

11. Auswirkungen der Planung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das bereits nach dem geltenden Bebauungsplan von 2013 als Stellplatz und Garagenhof ausgebaut werden kann. Es wird nun lediglich eine Erhöhung der Anzahl der Garagen und versiegelten Flächen angestrebt, so dass von der Änderung keine gänzlich anderen optischen Wirkungen ausgehen als von dem geltenden Planungsrecht.

Zudem wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe des Kreises Kleve (2001) durchgeführt.

Das im Ergebnis festgestellte Defizit von -281 Punkten kann durch das Anpflanzen von 3 Laubbäumen auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen werden (Flurstücks 627, Flur 66, Gemarkung Weeze).

Die Umsetzung der geplanten 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 7a (Magdeburger Straße) wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Wohnumfeldes in diesem Bereich bewirken. Durch das größere Stellplatzangebot in Form von Garagenplätzen wird eine Minderung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum erreicht.

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister

gez. Georg Koenen (BM)

Weeze, den 22.02.2021