

GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit-

1. Änderung

Im Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

19.08.2019

Bearbeitung von:

FRANZ VAN STEPHOUDT
BAUUNTERNEHMUNG 

Holtumsweg 29 - 47652 Weeze
Tel. 02837/ 1022 / Fax. 02837/ 1027

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass / Ziele der Planung	5
3. Planungsvorgaben	6
3.1. Regionalplan	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	6
3.4. Sonstige Fachplanungen	6
4. Verfahren	6
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
5.1. Städtebauliche Strukturen	7
5.2. Verkehrliche Situation	7
5.3. Denkmalschutz	7
5.4. Vorbeugender Hochwasserschutz	8
5.5. Altlasten / Altablagerungen	8
5.6. Immissionsschutz	8
6. Ziele des Bebauungsplanänderung	9
7. Planinhalte des Bebauungsplanes	9
7.1. Art der baulichen Nutzung	9
7.2. Maß der baulichen Nutzung	10
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4. Flächen für Stellplätze	12
7.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen	12
8. Örtliche Bauvorschriften	12
9. Erschließung.....	13
10. Ver- und Entsorgung	13
10.1. Gas, Wasser, Strom.....	13
10.2. Schmutzwasser	13
10.3. Regenwasser	13
11. Umweltbezogene Belange	13
11.1. Tiere und Pflanzen + artenschutzrechtliche Prüfung	13
11.2. Boden	15

11.3. Luft	15
11.4. Klima	15
11.5. Wasser	15
11.6. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild	15
11.7. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	15
12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise	16
13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	16
13.1. Flächenbilanz	16
13.2. Bodenordnende Maßnahmen	16
13.3 Kosten.....	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A -Herrlichkeit- befindet sich südöstlich des Zentrums von Weeze zwischen der Kevelaerer Straße und der Matthiasstraße. Er umfasst die Grundstücksgemarkung Weeze, Flur 61, Flurstück 50 und Flur 62, Flurstück 61 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch das Grundstück Kevelaerer Straße 75
- Im Nordosten durch die Grundstücke Matthiasstraße 2 und 4,
- Im Südosten durch das Grundstück Kevelaerer Straße 83,
- Im Südwesten grenzt die öffentliche Verkehrsfläche ‚Kevelaerer Straße‘ an.

Die Abgrenzung des 1.856 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine rote Linie in der nachfolgenden Abbildung markiert:

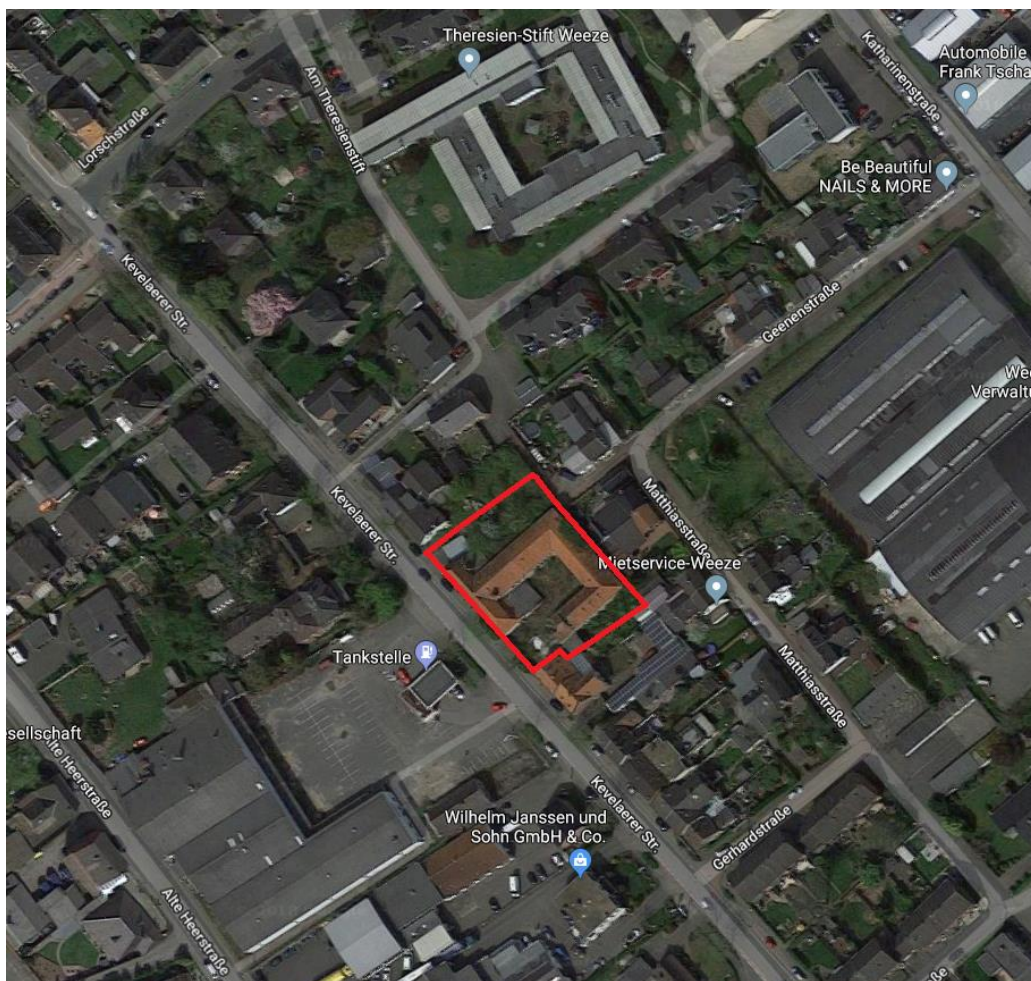


Abb.: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Google Earth)

2. Anlass/ Ziele der Planung

Die Bauunternehmung Franz van Stephoudt GmbH & Co. KG beabsichtigt, das stark beschädigte Bestandsgebäude abzureißen und ein neues, hochwertiges Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten und entsprechenden Stellplätzen zu errichten, um neuen Wohnraum für Weeze zu schaffen. Geplant ist eine 2-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss, bestehend aus drei Grundbaukörpern mit Innenhofcharakter. Diese sind durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden und werden mit Hilfe eines Personenaufzuges und Laubengängen im 1. und 2. Obergeschoss barrierefrei erschlossen. Die Wohnflächen der individuell zugeschnittenen Wohnungen betragen zwischen 52 m² und 102 m². Aktuell befindet sich noch das alte Bestandsgebäude der „Thermometerfabrik Künzel“ auf dem zu überplanenden Grundstück.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit-. Dort ist der Änderungsbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- nicht genehmigungsfähig, da die bislang festgesetzte Wandhöhe überschritten wird und der vorgesehene Baukörper die zu überbauende Grundstücksfläche überschreitet. Außerdem stehen die vorgeschriebene Firstrichtung des Baukörpers, die festgesetzte ‚geschlossene Bebauung‘ sowie die vorgeschriebene Dachform/-neigung dem geplanten Bauvorhaben entgegen. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher ein Änderungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- erforderlich (1. Änderung). Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- somit dahingehend geändert werden, dass u.a. die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausgedehnt bzw. verschoben, die festgesetzte Firstrichtung des Baukörpers aufgehoben, die zulässige Dachform/-neigung (Flachdachvariante) bzw. zulässige Wandhöhe angepasst sowie eine neue Stellplatzfläche ausgewiesen wird. Da die Gebäudefront an der Kevelaerer Straße im Mittelteil unterbrochen und als Eingangstor zu der hinteren Bebauung genutzt werden soll (innere Erschließung der Baukörper und des Innenhofes), handelt es sich bei der Planvariante nicht mehr um eine geschlossene Bebauung. Um jedoch unmittelbar an die benachbarte Bebauung/Grundstücksflächen anschließen zu können (geschlossenen Bebauung), ist es notwendig, eine entsprechende Baulinie unmittelbar an die südliche Nachbargrundstücksgrenze auszuweisen.

Die Änderungsfläche ist allseitig von einer Bebauung umgeben und liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die rechtlichen Kriterien für eine Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB sind gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- kann somit in einem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innentwicklung durchgeführt werden. Der in § 13 a BauGB normierte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht überschritten. Es greift die rechtliche Fiktion, wonach keine erheblichen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Eine Kompensationsverpflichtung für planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht gegeben.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB sind gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- kann somit in einem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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 „gemischte Baufläche“ 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. 20 A -Herrlichkeit-. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplans Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (1. 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- 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 Grundstück befindet sich im Mischgebiet, welches durch Wohngebäude, Gewerbebetriebe und einer Tankstelle geprägt wird. Die anliegende Kevelaerer Straße führt direkt ins Zentrum der Gemeinde Weeze. Rund 200 m östlich verläuft die den Ortstrand markierende Bundesstraße 9/ Gocher Straße, welche Weeze mit den Nachbarorten Goch und Kevelaer verbindet.

Auf dem Änderungsbereich selbst steht zurzeit noch das Bestandsgebäude der ehemaligen Thermometerfabrik, welche bereits stark beschädigt ist und schon teilweise abgebrochen wurde. Das Gebäude liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche und stellt somit eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes für Weeze dar.

5.2 Verkehrliche Situation

Die Kevelaerer Straße ist eine der stark befahrensten Straßen der Gemeinde und führt ins Zentrum von Weeze. Sie ist am Willy-Brandt-Ring angebunden, welcher den Ortsrand von Weeze markiert, sodass eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereiches gewährleistet ist. Im Nordosten des Plangebietes verbindet ein ausgebauter Fußweg die Matthiasstraße/ Geenenstraße und „Am Theresienstift“, welcher direkt an das Grundstück anschließt. Diese stellen sich als verkehrsberuhigte Erschließungswege dar.

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 Substanzen 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 Erdingriffe durchgeführt werden.

5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden 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 liegt im Plangebiet der Verdacht auf Altlasten im Bereich des Altstandortes mit der Katasternummer 693216-643, der ehemaligen Thermometerfabrik Künzel mit dem Aktenzeichen 6.1-703216-643 laut Altlastenkataster. Diese betreffen das abzureißende Bestandsgebäude und sind beim Abriss zu berücksichtigen.

Durch den Dipl.-Ing. Georg Störing wurde eine altlastenorientierte Baugrunduntersuchung und Gefährdungsabschätzung vom 17. September 2016, sowie ein Schadstoff- und Gefahrstofffassung für den geplanten Rückbau vom 25. September 2016 durchgeführt.

Die Baugrunduntersuchung besagt folgende Schlussbetrachtung:

„Bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen sind im Hinblick auf die Entsorgung (Beseitigung, Wiederverwertung) von eventuell anfallenden Bodenaushub die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung entsprechen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang können zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden. Sollten sich im Verlauf zukünftiger Dauerarbeiten wesentliche neue Erkenntnisse über die Untergrundverhältnisse und/oder wider Erwarten Hinweise auf weitere Schadstoffbelastungen ergeben, ist der Verfasser des vorliegenden Untersuchungsberichtes zu verständigen, um gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.

Der vorliegende Untersuchungsbericht wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauakten), Erfahrungswerten, sowie der aktuellen Ortssituation erstellt. Die im Untersuchungsbericht dokumentierten Bewertungen und Empfehlungen erfolgten auf Basis der geltenden Richtlinien und rechtlichen Bestimmungen. Die Entscheidungen über die Umsetzung der Empfehlungen und der weiteren Vorgehensweisen bleiben beim Auftraggeber/Bauherrn, gegenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, vorbehalten.“

Das Gutachten der Schadstoff- und Gefahrstofffassung weist die Untersuchung der Bausubstanz mit der Auflistung der Abfallarten- und mengen, sowie die Erläuterung der Schutzmaßnahmen für die zu entsorgenden Abfälle auf.

Mit den Abbrucharbeiten wurde bereits begonnen, wobei die Entsorgung von der Firma AVG durchgeführt wird. Die einzelnen Abfallarten werden streng gemäß den vorliegenden Unterlagen getrennt. Der nicht belastete Bauschutt wird nach genauester Untersuchung wiederverwendet.

5.6. Immissionsschutz

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 in der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

6. Ziele des Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Wohngebäudes mit 18 Wohneinheiten. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- angepasst werden, sodass die Änderungen eine angemessene und zeitgemäße Verdichtung erreichen und mehr Wohnraum geschaffen 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. Der 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 Mischgebiet (MI) bestehen. Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im MI entspricht der Regelung des § 6 Abs. 2 der BauNVO.

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Weezer Sortimentsliste", Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Für das Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen und fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung ein. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld zum Plangebiet, z.B. an der Industriestraße und auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Kvelaerer Straße) bereits Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt, da derart flächenintensive Betriebe in dieser Nachbarschaft städtebaulich nicht sinnvoll angesiedelt werden können.

Zentrale Versorgungsbereiche stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" als Planungsleitsatz definiert.

Auch Läden, Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und Fachmärkte, auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, können städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt, bzw. des Ortszentrums und / oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind – bspw. in einem Mischgebiet.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Weezer Sortimentsliste“ erfolgt, um Beeinträchtigungen des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Weeze zu vermeiden. Darüber hinaus wird folgendes, im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weeze formulierten Zielen, durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, Rechnung getragen:

„Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich in Weeze angesiedelt werden.“

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Gemeindebildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Mischgebiets zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

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) 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. Die bereits im Bebauungsplan festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 bleibt bestehen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf allerdings nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,8. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist besonders im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die die Qualität und damit Marktfähigkeit der Wohnungen bedingt bzw. die Gewerbeansiedlung voraussetzt, erforderlich. Im Umkehrschluss bleiben mindestens 20 % auf den Flächen im Mischgebiet unversiegelt und gewährleisten eine gewisse Durchgrünung im Plangebiet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sowie deren Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Größe der Baufelder angemessene bauliche Dichte.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird, wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auf 1,6 festgesetzt.

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. Das geplante Staffelgeschoss wird gemäß § 20 BauNVO in Verbindung mit der neuen Bauordnung, gültig seit dem 01.01.2019, nicht als Vollgeschoss definiert, da die Grundfläche nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse trägt dem optischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung Rechnung. Umliegend sind vor allem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren Dachgeschoss ortsbildprägend. Da innerhalb von Mischgebieten divergierende Ansprüche an die erforderlichen Geschosshöhen gestellt werden, wird über die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen bei gleichzeitig festgesetzter Gebäudehöhe sichergestellt, dass die Optik eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss bei gleichzeitig flexibler innerer Aufteilung (Spielräume für die Schaffung auch hoher Geschosse) gewahrt bleibt.

Maximale Wandhöhe

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 errichtende Gebäude wird daher ergänzend eine Wandhöhe von 9,0 m festgelegt.

Die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m überschreitet dabei die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang festgesetzte Wandhöhe von 6,0 m um 3,0 m. Allerdings wird im Gegensatz zum ursprünglichen

Bebauungsplan die Errichtung eines Satteldaches bzw. Walmdaches nicht mehr zulässig sein, sodass sich die Gesamthöhe des Gebäudes aufgrund des Staffelgeschosses nicht erhöht.

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 Höhenentwicklung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung aufgrund der Lage zu den angrenzenden Bestandswohnbaugrundstücken und damit zur Wahrung der Nachbarbelange.

Um bei diesem größtmöglichen Einfügen in das Ortsbild ebenfalls flexibel auf erforderliche technische Anlagen in der Bauausführung reagieren zu können, wird eine eingeschränkte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um maximal zwei Meter zugelassen. „In dem Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden wenn diese mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Gebäudefassade zurückspringen.“

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird im Mischgebiet ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen sich die Bebauung entwickeln kann. Städtebauliche Gründe zur weiteren Differenzierung der Baufenster bestehen angesichts der relativ

kleinen Grundstücksgrößen und der zusätzlichen Einschränkung der Bebaubarkeit im südlichen Plangebiet durch das Anbauverbot zur Bundesstraße, nicht. Grundsätzlich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Grenzen der Baugebiete, wobei dieser Abstand zum Teil stark variiert.

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für jede Wohneinheit jeweils ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Stellplätze sind nach § 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

7.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen. 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) allgemein zulässig sind.

8. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan Weeze Nr. 20 A -Herrlichkeit- 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 der Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Entgegen der Festsetzung im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan, werden für das Plangebiet als zulässige Dachform ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0-6° und eine maximale, zulässige Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt. Ebenso wird die geschlossene Bebauung nun in eine offene Bebauung umgewandelt und die vorhandene Baugrenze angepasst. Für die geplante Grenzbebauung muss zusätzlich eine neue seitliche Baulinie angelegt 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 architektonischer Gestaltungsvorstellungen und der materialtechnischen Möglichkeiten als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.

9. Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollkommen erschlossen. Die Wohnanlage kann über die angrenzende Kevelaerer Straße mit dem Pkw und fußläufig erreicht werden. Es befinden sich Stellplätze im seitlichen Bereich des Grundstücks. Die geöffnete Gebäudefront wird als Erschließung des Innenhofes und des Treppenhauses definiert. Über einen angrenzenden Fußweg an das Grundstück im Nordosten ist die Anlage ebenso erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den fußläufig erreichbaren Bahnhof Weeze in etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort aus bestehen Anschlüsse über Krefeld nach Düsseldorf Hauptbahnhof bzw. in die Gegenrichtung über Goch nach Kleve. Des Weiteren verkehrt von dort stündlich eine Busverbindung (SW1) zum rund zehn Minuten entfernt gelegenen Flughafen Weeze.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Gas, Wasser, Strom

Da im unmittelbaren Umfeld zahlreiche weitere Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität über das vorhandene Netz erfolgen kann. Demnach ist die die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs gesichert.

10.2. Schmutzwasser

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentwässerung über das vorhandene Netz erfolgen kann, da im unmittelbaren Umfeld zahlreiche Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen. Das anfallende Schmutzwasser wird daher in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet, sodass keine Änderung des Abwassersystems im Zuge der Planungen erforderlich ist.

10.3. Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

11. Umweltbezogene Belange

11.1 Tiere und Pflanzen

Ein ökologischer Wert der Flächen ist derzeit nicht gegeben. Das Grundstück ist zurzeit vollkommen versiegelt, sodass kein Eingriff in die Natur und Landschaft stattfindet.

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 naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Planungsbüro Seeling + Kappert Büro für Objekt- und Landschaftsplanung hat für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ist zu folgenden Erkenntnissen gekommen:

„Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, 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. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Arten erfolgte auf der Grundlage der von LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: 3. Quadrant im Messtischblatt 4303 Uedem) sowie durch eine Geländebegehung am 15.04.2019 und einer vorliegenden Fledermauskartierung im Norden von Weeze.

Fehlende Wasser- und Waldflächen schränken das Vorkommen von Fledermausarten im dicht bebauten Ortskern erheblich ein. Für Waldfledermäuse nutzbare Vegetationsstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Abgesehen davon werden lichtscheue Fledermausarten wahrscheinlich bereits durch die umgebende Straßenbeleuchtung abgeschreckt. Für die auch in Siedlungen häufiger anzutreffenden Gebäudebesiedler Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind an den Gebäuden einige Mauerspalten als potenzielle Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden. Konkrete Spuren, die auf die Nutzung der Gebäude durch anwesende oder ehemals anwesende Fledermäuse hingedeutet hätten, wurden jedoch nicht gefunden. Geeignete Winterquartiere haben die Gebäude nicht zu bieten. Der Mangel an blütenreicher Vegetation trägt auch zum Insektenmangel auf dem Gelände bei, sodass mit Fledermäusen als Nahrungsgästen ebenfalls höchstens sporadisch zu rechnen ist. Eine spontane Besetzung geeigneter Mauerspalten während der wärmeren Jahreszeiten ist zwar nicht ganz auszuschließen, die begonnenen Abbrucharbeiten dürften jedoch eine Besiedlung durch Fledermäuse bislang verhindert haben. Um weiterhin keine Fledermäuse in Tagesverstecken zu schädigen, sollten die Abbrucharbeiten möglichst bald fortgesetzt und abgeschlossen werden.

Lediglich für Nischenbrüter hat das Gebäude einige Brutmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund der Ausstattung und isolierten Lage im Ort ist die Vorhabenfläche allerdings nur von geringer Bedeutung für diese Vögel. Neu angelegte Vogelbruten oder alte Nester wurden nicht entdeckt. Die vor kurzem erfolgten Arbeiten auf dem Gelände könnten ggfs. zum Meideverhalten potenziell interessierter Vögel geführt haben. Wahrscheinlich hat auch die noch wahrnehmbare Geruchsbelastung der Werkhallen eine abschreckende Wirkung entfaltet. Eine existenzielle Bedrohung durch die Umsetzung des Bauvorhabens besteht weder für planungsrelevante noch für die weiter verbreiteten an menschliche Nähe gewöhnten Vogelarten.

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen und Abbrucharbeiten grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Da aktuell keine Vogelbruten festgestellt wurden, sollten die Bauarbeiten möglichst zeitnah fortgesetzt und abgeschlossen werden. Sollte eine längere Unterbrechung der Abbrucharbeiten erfolgen, ist eine erneute Gebäudekontrolle durchzuführen.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten ist für die Planfläche auszuschließen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.“

11.2. Boden

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden 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 unwahrscheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering einzustufen.

11.4 Klima

Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist 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. Der Versiegelungsgrad wird geringfügig reduziert. Dies wird nicht zu 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 ortsaufwertend 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 mögliche Funde 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

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 20A	ca. 1.856,00 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.856,00 m ²
- Davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 753,48 m ²
- Davon Fläche für Garagen und Stellplätze	ca. 461,62 m ²

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.

Weeze, 19.08.2019

Bearbeitet von: Pia Paessens

Bauunternehmung
gez. Franz van Stephoudt GmbH & Co. KG

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister
gez. Ulrich Francken