# GEMEINDE WEEZE Der Bürgermeister Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt

## Bebauungsplan Weeze Nr. 21 "Süd-West" 4. vereinfachte Änderung

Entwurfsbegründung

#### Planverfasser:

StadtUmBau GmbH Basilikastraße 10 D. 47623 Kevelaer T. +49(0)2832/972929 F. +49(0)2832/972900 info@stadtumbau-gmbh.de www.stadtumbau-gmbh.de



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben	3
5	Ziele des Bebauungsplans	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	.4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	.4
6.3	Bauweise	.4
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	.4
6.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	.4
7	Örtliche Bauvorschriften	4
8	Erschließung	5
9	Ver- und Entsorgung	5
10	Belange von Natur und Landschaft	5
11	Artenschutz	5
12	Immissionsschutz	6
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	6
14	Altlasten und Altablagerungen	6
15	Bodenordnende Maßnahmen	6
16	Kosten	6

## 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Weeze plant, für einen Bereich im Südwesten des Siedlungskörpers die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Süd-West" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Für den betreffenden Teilbereich wurde zwischen Juni und September 2017 ein Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des genannten Bebauungsplans durchgeführt. Gegenstand dieses Verfahrens war im Wesentlichen eine geänderte Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Bauherr eines des der im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke plant, neben dem Hauptgebäude eine Garage zu errichten, die sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet. Für die Fläche ist bisher auch keine Fläche für Garagen festgesetzt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan zudem eine textliche Festsetzung enthält, nach der Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, kann für das beantragte Vorhaben keine Baugenehmigung erteilt werden.

Deshalb soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderungsplanung erfüllt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 "Süd-West" dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

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

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 21 "Süd-West" im Südwesten des Weezer Siedlungskörpers. Zum Änderungsbereich gehört in der Gemarkung Weeze, Flur 68, das Flurstück 41. Der Änderungsbereich ist rund 1.500 m² groß.

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

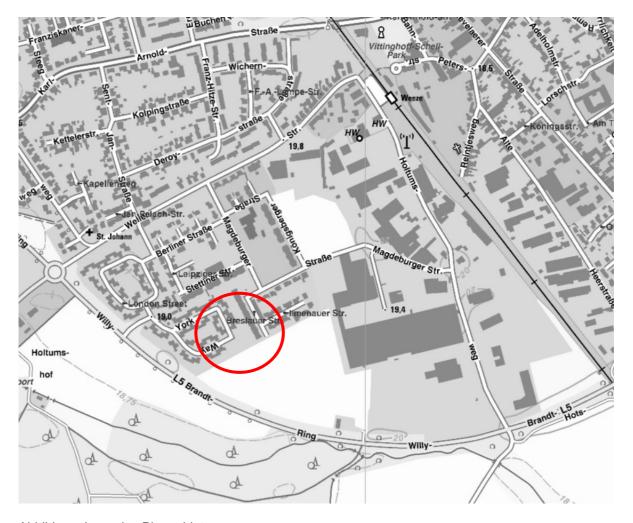


Abbildung: Lage des Plangebiets

## 3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Südwesten Weezes am Rand eines Wohngebietes.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück mit Rasenfläche. Südlich des Änderungsbereichs befinden sich Ackerflächen. Im Osten, Westen und Norden grenzt Wohnbebauung an. Rund 130 m südlich verläuft die Landstraße Willy-Brandt-Ring.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

## 4 Planungsvorgaben

#### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) und dem neuen Regionalplan Düsseldorf (RPD), dessen Aufstellungsbeschluss vom Regionalrat am 14.12.2017 gefasst wurde, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. 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.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich des 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).

## 5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Garage neben einem für das betreffende Grundstück beantragten Wohnhaus durch die ergänzende Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung Garagen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet - WR) bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

#### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufund Firsthöhe bestimmt.

Die genannten Festsetzungen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

#### 6.3 Bauweise

Im Zuge der Änderungsplanung bleibt die festgesetzte offene Bauweise bestehen.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

## 6.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und der entsprechend gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet deshalb die zusätzliche Festsetzung einer Garagenfläche an der südwestlichen Grenze.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen bleiben durch die vorliegende 4. vereinfachte Änderung unberührt.

## 8 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen bzw. Nordwesten über den York Way. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht. Das bestehende Baurecht erfährt keine wesentliche Änderung, sondern nur eine geringfügige Modifizierung.

## 9 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 Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das über eine vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann.

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

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

## 10 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück schon als WR mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt war. Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt lediglich die zusätzliche Festlegung einer Fläche, innerhalb derer Garagen zulässig sind. Die für die Eingriffsregelung maßgebliche GRZ von 0,4 gilt auch weiterhin.

#### 11 Artenschutz

Die im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans durchgeführte Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juni 2017¹ kam zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge habe. Ein Vorkommen von Reptilien- und Amphibienarten könne aufgrund der Nutzung, der geringen Versteckmöglichkeiten und allgemein der Habitatausprägungen im Plangebiet ausgeschlossen werden, so dass negative Auswirkungen auszuschließen seien. Auch größere Fledermausquartiere und Wochenstuben könnten aufgrund des Fehlens von Quartiermöglichkeiten mit hinreichender

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 21 "Süd-West" der Gemeinde Weeze, Kevelaer, 08.06.2017

Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen würden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergäben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Aufgrund der zeitlichen Nähe zu der genannten Vorprüfung sowie der Geringfügigkeit des Gegenstandes der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird von einer erneuten Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange abgesehen. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Fläche für Garagen innerhalb eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereichs ergibt sich keine neu zu bewertende Situation.

#### 12 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich. Die geringfügige Änderung im Hinblick auf eine beantragte Garage fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung der Bebauungsplanänderung keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

## 13 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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.

## 14 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### 15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

#### 16 Kosten

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

### Erarbeitet:



28. März 2018