

GEMEINDE WEEZE

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
WEEZE NR. 36 - PHILLIPSEN WIESEN -
(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB)**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.04.2019

Gemeinde Weeze
Cyriakusplatz 13-14
47652 Weeze

MVV Regioplan

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Geograph M.A. Walter Rhiem
 Dipl. Verww, Dipl. Geogr. Ralf Münch
Projektzeichnung: Horst Schulzki
Projekt-Nr.: ETS 766/14 / Teilprojekt 1. Änderung

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email info@mvv-regioplan.de

<http://www.regioplan.com>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Lage im Raum und Geltungsbereich	3
3	Gesetzliche Grundlagen	3
4	Planinhalte des gültigen Bebauungsplanes	5
5	Ziele und Begründung der Bebauungsplanänderung	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. vereinfachten Teiländerung	7
7	Flächenbilanz	8
8	Kosten	8
9	Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	9
10	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes	4
Abbildung 2:	Lage und Geltungsbereich der 1. vereinfachten Teiländerung	5
Abbildung 3:	Gegenüberstellung der Planzeichnung	8

1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am 14.05.2019 beschlossen, eine 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - vorzunehmen, um eine angemessene Freiraumnutzung der sehr tiefen Grundstücke im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Hier soll insbesondere die Errichtung von Terrassen und deren Überdachungen zugelassen werden. Hierfür wird im Rahmen der Teiländerung ein Bereich als „Terrassenüberdachungen“ festgesetzt. Andere bauliche Nutzungen, insbesondere solche, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen können, sollen hierbei ausdrücklich nicht zulässig sein. Die Planzeichnung des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen – ist in Abbildung 1 dargestellt.

Diese 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen -, wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen, da durch die vorgesehene Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird und
- nicht mit einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu rechnen ist.

2 Lage im Raum und Geltungsbereich

Die Lage des Bereichs der 1. vereinfachten Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - ist in der Abbildung 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - bezieht sich ausschließlich auf das südwestliche WA 1 des Bebauungsplanes (s. Abbildung 2) und betrifft hier zwei Baugrundstücke.

Der Änderungsbereich betrifft einen Teilbereich von Gemarkung Weeze, Flur 53 Flstk. 45 (tlw.).

3 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.



Abbildung 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen

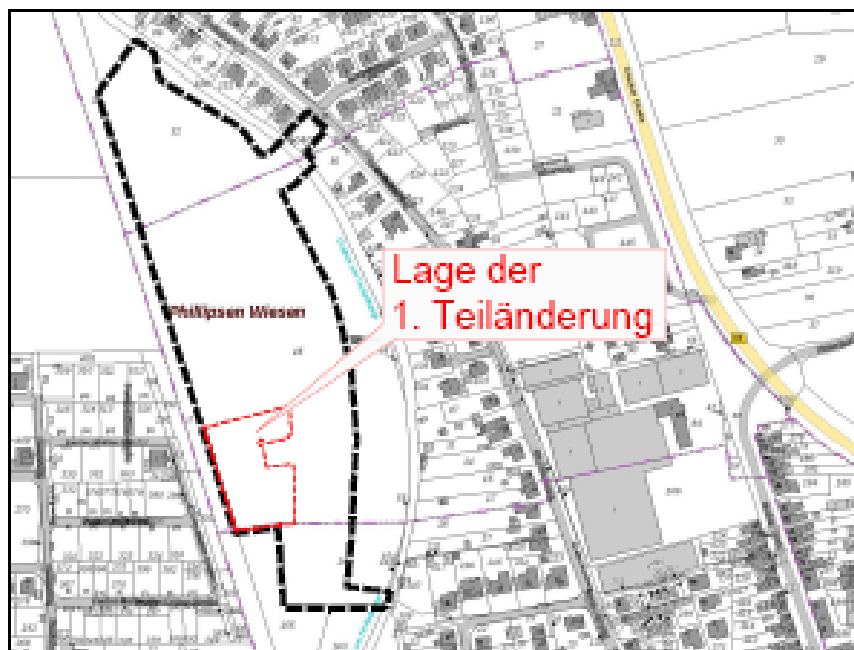


Abbildung 2: Lage und Geltungsbereich der 1. vereinfachten Teiländerung im Bebauungsplan Weeze Nr. 36 – Phillipsen Wiesen (rot umrandet)

4 Planinhalte des gültigen Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung ist die 1. vereinfachte Teiländerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - aus dem Jahre 2018 (Rechtskraft 28.09.2018). Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in Abbildung 1 dargestellt. Im Folgenden wird das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 36 kurz erläutert und die wichtigsten Festsetzungen zusammengefasst.

Das Baugebiet „Phillipsen Wiesen“ ergänzt die Wohnbauflächen der Gemeinde Weeze im nördlichen Gemarkungsgebiet und rundet den Siedlungsbereich zwischen den Wohngebieten „Hoogeweg“ im Westen (westlich der Eisenbahnlinie) und „Grafcherweg“ im Osten (östlich des Grabens am Tichelkamp) ab. Hierfür wird ein bislang unbebauter Bereich zwischen der Wohnbebauung am Grafcherweg und der Eisenbahnlinie als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde Weeze und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation entlang des Grabens Am Tichelkamp wird ein Wohngebiet mit einem hohen Grünflächenanteil angestrebt. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind vorwiegend Einzelhäuser sowie in geringerem Umfang Doppelhäuser vorgesehen.

Das Baugebiet weist eine Untergliederung in drei „Quartiere“ auf, welche durch Grünflächen mit Entwässerungsfunktion voneinander getrennt sind. Die Planung sieht ca. 31 Grundstücke für Einzelhäuser sowie ca. vier Grundstücke für Doppelhäuser vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebiets „Phillipsen Wiesen“ erfolgt an den Grafcherweg. Hierfür wird eine Querung des Grabens am Tichelkamp hergestellt. Die innere Erschließung

des Baugebietes erfolgt über Erschließungsstraßen, welche um zentral angeordnete Grünflächen (Quartiersplätze) verlaufen. Nach Süden hin wird das Gebiet durch einen Fuß- und Radweg in Richtung Ortsmitte Weeze angebunden. Das Baugebiet ist mit einer Freispiegelleitung an das Schmutzwasserpumpwerk im Grafscherweg angeschlossen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert. Für die Entwässerung der öffentlichen Flächen werden hierzu Versickerungsmulden angelegt. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird dort zurückgehalten und versickert.

Schallschutz

Für den Lärmschutz der neuen Wohnbebauung gegenüber der Eisenbahnlinie werden auf Grundlage eines erstellten Schallgutachtens (Krebs+Kiefer Fritz AG vom 11.10.2017) unterschiedliche Schallschutzzonen im B-Plan festgelegt und Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen.

Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - wurden im Verfahren die Belange der Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Hierfür wurde eine Sondierung im Gebiet durchgeführt, die keine Hinweise auf Funde ergab. Auf den Umgang mit auftretenden Funden werden auch die privaten Bauherren im B-Plan hingewiesen. *„Ein Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Um einen sachgerechten Umgang mit den Funden zu gewährleisten, ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Pflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.“*

Kampfmittel

Die Gemeinde Weeze und die Region waren im zweiten Weltkrieg von Kampfhandlungen stark betroffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.

Hochwasser

Teilabschnitte entlang des Grabens am Tichelkamp sind als Bereiche mit Überschwemmungsrisiko ausgewiesen. Auf diesen Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen. Das Baugebiet grenzt an einen überschwemmungsgefährdeten Bereich an.

Waldabstand

Aufgrund abgegebener Stellungnahmen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW wurde ein Waldabstand zu dem südlich gelegenen kleinen Waldbereich in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen aufgenommen. In diesem Abstandsbereich sind keine baulichen Anlagen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig. Die Konkretisierung von Nutzungsmöglichkeiten innerhalb dieses Abstandsbereiches ist Anlass für die hier vorliegende 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen.

5 Ziele und Begründung der Bebauungsplanänderung

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (s. Abbildung 2) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - ist aufgrund der Anforderungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW für die Baufenster ein Abstand von 25 m zu dem außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden kleinen Waldbestand im gültigen Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereich sind insbesondere für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen unzulässig. Hintergrund dieser Regelung ist der Umstand, dass ein Abstand zur angrenzenden Waldfläche in einer Tiefe von 25 m eingehalten werden muss, um bei Sturm und Unwetter eine Gefährdung von Leib und Leben auszuschließen.

In diesem Bereich sind durch diesen erforderlichen Waldabstand zwei Baugrundstücke mit sehr großer Tiefe entstanden. Um eine angemessene Freiraumnutzung dieser sehr tiefen Grundstücke auch innerhalb des Waldabstandsbereiches zu ermöglichen und insbesondere die Errichtung von Terrassen und deren Überdachungen zuzulassen, wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung ein Bereich als „Terrassenüberdachungen“ festgesetzt.

Hinsichtlich der geplanten Terrassenüberdachung konnte vorab eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Forst vorgenommen werden, in der dahingehend eine Einigung erzielt wurde, dass diese an der geplanten Stelle errichtet werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass diese ausschließlich zum vorübergehenden Verweilen genutzt wird und sichergestellt ist, dass ein Umbau zum Wintergarten unterbleibt.

Andere bauliche Nutzungen, insbesondere solche, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen können, sind daher ausdrücklich unzulässig.

Die rechtskräftigen schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten weiterhin unverändert. Die 1. vereinfachte Teiländerung stellt lediglich eine Ergänzung der Festsetzungen für einen begrenzten Teilbereich dar.

Die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - betrifft ausschließlich den südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (siehe Abbildung 2). Die ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich sind in der Planzeichnung (s. Abbildung 3) und nachfolgend im Wortlaut dargestellt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. vereinfachten Teiländerung

1. vereinfachte Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen

Für den Bereich der 1. vereinfachten Teiländerung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - in der rechtskräftigen Fassung fort.

Ergänzt wird ein Bereich zur Errichtung von Terrassen und deren Überdachungen am südwestlichen Rand des Baugebietes.

An der südlichen Baugrenze des südwestlichen Baufeldes wird gemäß Planzeichnung ergänzend ein Bereich „Terrassenüberdachungen“ mit einer Tiefe von 6 m ab der Gebäudewand eingefügt. In diesem als „Terrassenüberdachungen“ dargestellten Bereich sind ausnahmsweise und ausschließlich Terrassen und Sitzplätze sowie deren Überdachungen zulässig.

Die Errichtung von Wintergärten oder sonstigen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneten Gebäudeteilen oder Bauwerken ist ausdrücklich nicht zulässig.

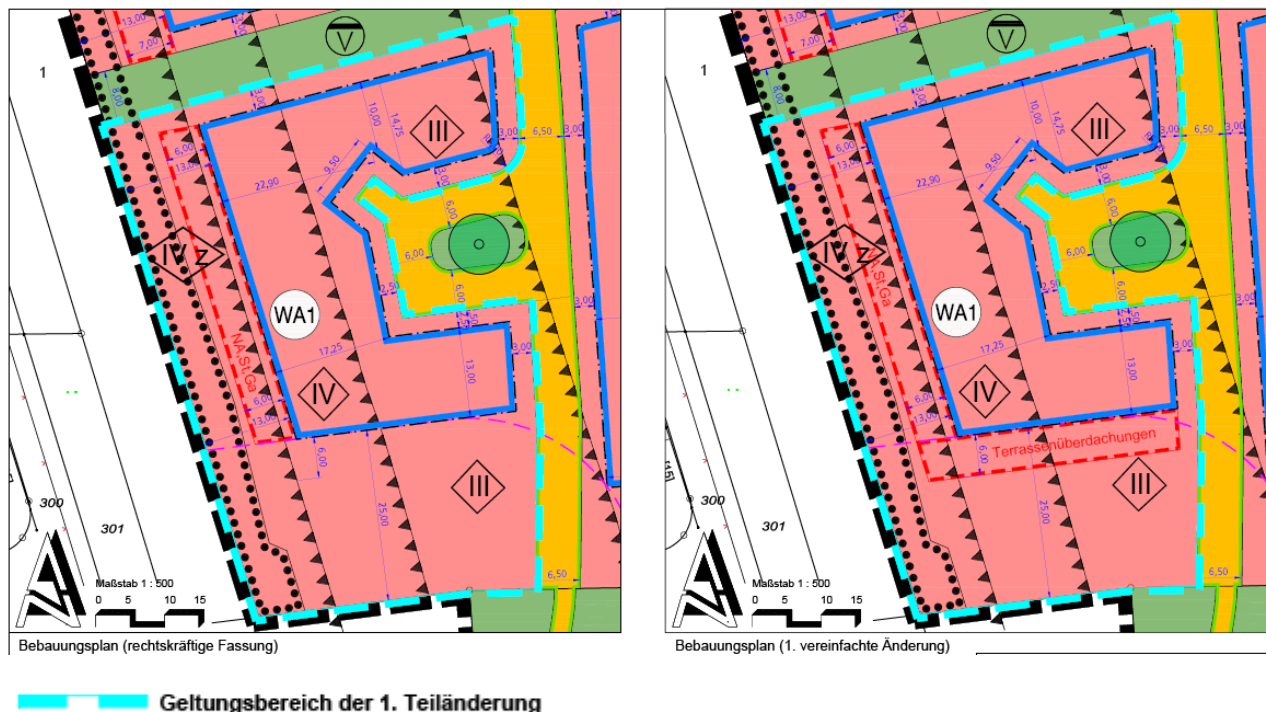


Abbildung 3: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung und Gegenüberstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 –Phillipsen Wiesen– (links) und der 1. vereinfachten Teiländerung (rechts).

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - ist nachstehend dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.321 m ²	58%
<i>Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	<i>8.128 m²</i>	
Freifläche (einschl. Flächen zur Wasserableitung und Versickerung)	10.244 m ²	29%
Verkehrsfläche	4.689 m ²	13%
Geltungsbereich gesamt	35.254 m²	100%

Durch die 1. vereinfachte Teiländerung tritt **keine Veränderung dieser Flächenbilanz** ein.

8 Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - trägt die Gemeinde. Weitere Kosten für die Gemeinde entstehen hierdurch nicht.

9 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

In der Abwägung zum Bebauungsplan Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - wurde eine Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter erstellt. Hierbei wurden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch die Schallimmissionen der angrenzenden Bahnstrecke durch Ausweisung entsprechender Lärmpegelbereiche (gemäß Schallgutachten der Krebs+Kiefer Fritz AG vom 11.10.2017) vermieden.

Eine gewisse Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme offener Bodenfläche für Bebauung und Verkehrswege konnte im Rahmen des Bebauungsplanes nicht durch eine entsprechende Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden.

Für die weiteren Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Wasser werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Dies trifft auch auf die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes zu.

Durch die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen. Die 1. vereinfachte Teiländerung führt nicht zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

10 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - wurden im Vorfeld die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt (Graevendal, Juli 2017; IVÖR 03. und 05.2017) und auf dieser Grundlage eine Artenschutzprüfung (Seeling+Kappert GbR, Oktober 2017) erstellt. Hierbei wurde die Bedeutung vorhandener Gehölzstrukturen für strukturgebunden fliegende Fledermäuse ermittelt. Um diesen Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen wurden entsprechende Vorgaben (insb. Erhalt der Gehölze, Vorgaben zur Beleuchtung) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die genannten Gehölzstrukturen oder weitere Belange des Artenschutzes sind durch die 1. vereinfachte Teiländerung nicht betroffen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - zum Artenschutz gelten unverändert fort.

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister
Cyriakusplatz 13-14
47652 Weeze

Planverfasser

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

gez. Francken

gez. Dr. Kuhn

Weeze, 25.04.2019

Mannheim, 25.04.2019