

**GEMEINDE WEEZE**

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

**BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 10.01.2020

Gemeinde Weeze  
Cyriakusplatz 13-14  
47652 Weeze

**MVV Regioplan**

MVV Regioplan GmbH

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 2. Änderung

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

<http://www.regioplan.com>

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Planzeichnung mit Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
---------------------	--	----------

## 1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Weeze hat beschlossen, eine 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen – vorzunehmen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen ist in Abbildung 1 dargestellt. Die Teiländerung erfolgt, um einer unterschiedlichen Höhengestaltung der Baufelder und der Flächen für Hauptgebäude und für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken entgegenzuwirken. Nach der bestehenden Regelung ist es zwar unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen, dass Hauptgebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf unterschiedlicher Höhe errichtet werden. Anlass für die vorliegende Teiländerung ist hierbei ein entsprechender Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve. Diese befürchtet, dass an den Grundstücksgrenzen insbesondere Garagen entstehen, die dann eine zulässige Höhe von 3 m übersteigen könnten und damit Grenzabstandsregelungen verletzen.

Diese 2. vereinfachte 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 2. vereinfachte Teiländerung betrifft die Baugrundstücke im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen. Dieser ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen.

## 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 mit 1. Teiländerung

#### **4 Planinhalte des gültigen Bebauungsplanes**

Die vorliegende Planung ist die 2. 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 werden das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 36 und die wesentlichen Festsetzungen zusammenfassend erläutert.

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 „Grafscherweg“ im Osten (östlich des Grabens am Tichelkamp) ab. Hierfür wird ein bislang unbebauter Bereich zwischen der Wohnbebauung am Grafscherweg 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 Grafscherweg. 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. Zur Sicherheit der baulichen Anlagen ist im gültigen Bebauungsplan Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen unter Punkt 1.2.3 folgende Festsetzung getroffen: *„Die Baugebiete grenzen an einen Bereich mit Überschwemmungsrisiko. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens ist daher um 0,25 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.“* Da diese Festsetzung nur die Hauptgebäude betrifft, könnten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf einer anderen Höhe errichtet werden. Um dies planungsrechtlich zu verhindern wird die hier vorliegende 2. vereinfachte Teiländerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen vorgenommen.

### **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. Dieser Abstand wurde in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen für die angrenzenden Baugrundstücke konkretisiert.

## 5 Ziele und Begründung der Bebauungsplanänderung

Teilabschnitte des an das Baugebiet angrenzenden Grabens am Tichelkamp sind als Bereiche mit Überschwemmungsrisiko ausgewiesen. Vorsorglich wird im gültigen Bebauungsplan Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen auf diesen Sachverhalt hingewiesen und zur Sicherheit der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen *„Die Baugebiete grenzen an einen Bereich mit Überschwemmungsrisiko. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens ist daher um 0,25 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.“*

Um eine unterschiedliche Höhenentwicklung bei den Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu verhindern, werden die Festsetzung des Bebauungsplanes um folgende zusätzliche Regelung ergänzt:

*„Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in einer Breite von 3 m entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze mindestens auf das Niveau der für den Höhenbezug maßgeblichen Verkehrsfläche aufzufüllen, dürfen aber das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens nicht überschreiten.“*

Die weiteren rechtskräftigen schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten weiterhin unverändert. Diese 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen – bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. vereinfachten Teiländerung

### **2. vereinfachte Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen**

*Für die 2. vereinfachte Teiländerung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - in der rechtskräftigen Fassung fort.*

Unter 1.2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) der textlichen Festsetzungen wird ergänzt:

*Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in einer Breite von 3 m entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze mindestens auf das Niveau der für den Höhenbezug maßgeblichen Verkehrsfläche aufzufüllen, dürfen aber das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens nicht überschreiten.*

Diese 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen – gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 7 Flächenbilanz

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



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

Durch die 2. vereinfachte Teiländerung tritt **keine Veränderung dieser Flächenbilanz** ein.

## 8 Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die 2. 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 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes zu.

Durch die 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 36 - Phillipsen Wiesen - werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen. Die 2. 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 2. 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, 10.01.2020

Mannheim, 10.01.2020