

GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 12
-Kardinal-Galen-Straße-

5. Änderung

Im Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung
10.05.2021

Bearbeitung von:

dipl.- ing. architekt
joachim mölders



hof westerhoff / hochstraße 49
47546 kalkar-neulouisendorf
telefon: 0 28 24 / 85 32
telefax: 0 28 24 / 86 34
mobil: 01 72 / 2 10 74 29

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass / Ziele der Planung	5
3.	Planungsvorgaben	5
3.1.	Regionalplan	5
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 der Bebauungsplanänderung	8
7.	Planinhalte des Bebauungsplanes	9
7.1.	Art der baulichen Nutzung	9
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4.	Flächen für Stellplätze	10
7.5.	Zulässigkeit von Nebenanlagen	10
8.	Örtliche Bauvorschriften	10
9.	Erschließung	11
10.	Ver- und Entsorgung	11
10.1.	Gas, Wasser, Strom, Telefon.....	11
10.2.	Schmutzwasser	12
10.3.	Regenwasser	12
11.	Umweltbezogene Belange	12
11.1.	Tiere und Pflanzen + artenschutzrechtliche Prüfung	12
11.2.	Boden	13
11.3.	Luft	13

11.4. Klima	13
11.5. Wasser	13
11.6. Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild	14
11.7. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	14
12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise	14
13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	14
13.1. Flächenbilanz	14
13.2. Bodenordnende Maßnahmen	14
13.3. Kosten	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- befindet sich im Zentrum von Weeze zwischen Heideweg und der Kardinal-Galen-Straße. Er umfasst die Grundstücksgemarkung Weeze, Flur 67, Flurstücke 253 und 254 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch das Grundstück Kardinal-Galen-Straße 35 und die öffentliche Verkehrsfläche „Heideweg“,
- Im Südwesten durch das Grundstück Kardinal-Galen-Straße 27 (kath. Kindergarten St. Cyriakus),
- Im Südosten durch das Grundstück Kardinal-Galen-Straße 27 (kath. Kindergarten St. Cyriakus),
- Im Nordosten grenzt die öffentliche Verkehrsfläche „Kardinal-Galen-Straße“ an.

Die Abgrenzung des 773 m² umfassenden Geltungsbereiches ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine rote Linie markiert:



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

2. Anlass / Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, das Bestandsgebäude, bis auf einen Teil der Garage, abzureißen, und zwei neue, hochwertige Wohngebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten und entsprechenden Stellplätzen zu errichten, um neuen Wohnraum für Weeze zu schaffen.

Geplant ist eine 2-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Die Wohnflächen der individuell zugeschnittenen Wohnungen betragen zwischen 67 m² und 75 m².

Aktuell befindet sich noch das alte Bestandsgebäude, Kardinal-Galen-Straße 29, auf den zu überplanenden Grundstücken, Flurstücke 253 und 254.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-. Dort ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- nicht genehmigungsfähig, da die bislang festgesetzte überbaubare Fläche sich speziell an das Bestandsgebäude anpasst und somit nur auf dem Flurstück 254 eine Bebauung möglich wäre. Auf dem Flurstück 253 ist bislang kein Baufeld ausgewiesen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher ein Änderungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- (5. Änderung) erforderlich.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zum Baufeld dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- somit dahingehend geändert werden, dass u. a. die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche verschoben und angepasst wird und eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 253 festgesetzt wird.

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 § 13a BauGB sind gegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße kann somit in einem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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.

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 „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (5. Änderung) verweist.

3.4. Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereichs 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 Wohngebiet, welches durch Wohngebäude, Gewerbegebiete und einen Kindergarten geprägt wird. Die anliegende Kardinal-Galen-Straße führt direkt durchs Zentrum der Gemeinde Weeze. Rund 400 m nordöstlich verläuft die, den Ortsrand markierende Bundesstraße 9 / Gocher Straße, welche Weeze mit den Nachbarorten Goch und Kevelaer verbindet.

5.2. Verkehrliche Situation

Der Heideweg ist eine Parallelstraße zur Kardinal-Galen-Straße. Das Grundstück Flurstück 253 befindet sich in einem Anliegerstichweg mit großzügiger Wendefläche und Parkmöglichkeiten des Heideweges und stellt sich als verkehrsberuhigter Erschließungsweg dar.

Die Kardinal-Galen-Straße ist eine der mäßig befahrenen Straßen der Gemeinde und ist Teil des Zentrums von Weeze. Sie ist die Verbindungsstraße zwischen der B9 im Nordosten und der L361 im Südwesten, welche den Ortsrand von Weeze markieren, so dass eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereiches gewährleistet ist.

Auf dem südlichen Nachbargrundstück befindet sich der katholische Kindergarten St. Cyriakus.

5.3. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind teilweise betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Es gibt aber im Ortsarchiv Meldungen von merowingerzeitlichen Körpergräbern und Fundmaterial in einer Entfernung von etwa 60-150 m.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanzen können damit für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, sind allerdings im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung und auch durch eine Sachverhaltsermittlung des betreffenden Bereichs durch die archäologische Fachfirma „archaeologie.de“ nicht bekannt geworden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Eingriffe in den Boden durchgeführt werden.

Daher sollen die Erd- und Abbrucharbeiten archäologisch von einer Fachfirma begleitet und die Untere Denkmalbehörde beim Bauantrag beteiligt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (u.a. Kellergeschosse) sind ausgeschlossen.

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 / Ablagerungen

Im vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters liegt im Plangebiet kein Verdacht auf Altlasten vor und stellt damit keine Bedenken bei der Beseitigung des abzureißenden Bestandsgebäudes dar.

5.6. Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die geänderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen. Lediglich in der Erschließungs- und der 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 der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung zweier Wohngebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- so angepasst werden, dass 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen. Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im WA entspricht der Regelung des § 4 Abs. 2 der BauNVO

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im vorliegenden Bebauungsplan, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhenlage 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte Grenze der Grundflächenzahl mit 0,4 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 nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet hier bis zu einer GRZ von 0,6. 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 40 % auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet 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 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Gebäude und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Ein Staffelgeschoss wird gemäß § 20 BauNVO in Verbindung mit der neuen Bauordnung BauO 2018, gültig seit dem 01.01.2019, nicht als Vollgeschoss definiert, da die Grundfläche nicht mehr als $\frac{3}{4}$ -tel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Ein Vollgeschoss wird ebenfalls nach der neuen BauO 2018 berechnet.

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 ortsprägend.

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.

Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Eine zwingende Höhenlage der fertigen Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird nicht festgesetzt.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine offene Bebauung zu erhalten, werden im Allgemeinen Wohngebiet einzelne Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen sich die Bebauung entwickeln kann. Zu den nachbarlichen Grenzen wird mindestens ein Abstand von 3 m eingehalten, zur öffentlichen Verkehrsfläche Kardinal-Galen-Straße ist der Abstand allerdings geringer, hier wurde die Flucht des Kindergartens aufgegriffen.

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 werden zwei Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern entsprechen.

Auf die Mindestfrontlänge der Baukörper zur Straße von ≥ 12 m bei 2- und mehrgeschossigen Gebäuden wird hier verzichtet.

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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind eingeschossig in Massivbauweise zu errichten, die Maximalhöhe beträgt 3,00 m vom vorhandenen Gelände. Sie dürfen freistehend auf dem Grundstück platziert werden.

7.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße- muss in folgenden Punkten geändert werden:

- Eine zwingende Höhenlage der fertigen Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird nicht festgesetzt
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind eingeschossig in Massivbauweise zu errichten, die Maximalhöhe beträgt 3,00 m vom vorhandenen Gelände. Sie dürfen freistehend auf dem Grundstück platziert werden.
- Veränderung der vorh. überbaubaren Fläche (Flurstück 254)
- Ausweisung einer neuen überbaubaren Fläche (Flurstück 253)
- Der Hinweis wird wie folgt ergänzt: „Die Gemarkung Weeze der Gemeinde Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse S zu zuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.“
- Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „In dem festgesetzten Wohngebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (u.a. Kellergeschosse) ausgeschlossen“

9. Erschließung

Der Änderungsbereich ist erschlossen durch die Kardinal-Galen-Straße und den Heideweg und kann über diese mit dem PKW und fußläufig erreicht werden. Bei dem Bestandsgebäude befindet sich bereits eine Garage im linken Bereich des Flurstücks 254

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den fußläufig erreichbaren Bahnhof Weeze in etwa 300 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, Telefon

Da auf dem Grundstück an der Kardinal-Galen-Straße bereits ein Bestandswohngebäude vorhanden ist und in unmittelbarem Umfeld, auch im Bereich der Stichstraße des Heideweges, mehrere Wohn- und Gewerbenutzung, sowie ein Kindergarten bestehen, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität über das vorhandene Netz erfolgen kann.

Die Abschlusspunkte Linientechnik (APL) der Telekom werden zurückgebaut, die Wasserversorgung für Flurstück 253 wird von der Kardinal-Galen-Straße über das Flurstück 254 geführt und der Stromanschluß für das Haus Nr. 27 (Kindergarten) wird durch die Westnetz GmbH umgelegt.

Demnach ist die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs gesichert.

10.2. Schmutzwasser

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentwässerung über das vorhandene Netz der Kardinal-Galen-Straße erfolgen kann, da es bereits ein Bestandswohngebäude in dem Planbereich gibt und in unmittelbarem Umfeld mehrere Wohn- und Gewerbenutzung, sowie ein Kindergarten bestehen. Das anfallende Schmutzwasser wird daher in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet, so dass 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 + artenschutzrechtliche Prüfung

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 m² 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 Büro für Landschaftsplanung Böhring hat für das Plangebiet einen Fachbeitrag zum Artenschutz (ASP) ASP-Stufe I entwickelt, auf das hiermit verwiesen wird.

Zusammenfassende Beurteilung und Fazit:

Geplant ist, auf der Parzelle 254 Kardinal-Galen-Straße bzw. Parzelle 253 Heideweg zwei Dreifamilienhäuser inkl. Garagen, sowie an die Häuser angrenzenden Terrassen zu errichten (Gemarkung Weeze, Flur 67, Flurstücke 253 und 254).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist für dieses Vorhaben eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Hierzu wurde im vorliegenden Fachbeitrag das beurteilungsrelevante Spektrum planungsrelevanter Arten auf Basis der MTB-Daten 4303 Uedem, 3. Quadrant, im FIS NRW ermittelt. Hiernach waren 32 planungsrelevante Arten zu berücksichtigen. Für 11 Brutvogelarten, sowie für den, im Messtischblatt geführten, Biber besitzen die Lebensraumtypen im Plangebiet gem. FIS NRW keine Lebensraumfunktion, so dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei einem geplanten unmittelbaren Beginn der Rodungsarbeiten nach Genehmigungserteilung im Winter 2021 außerhalb der Brutzeit weder durch die Flächeninanspruchnahme noch durch baubedingte Störwirkungen ausgelöst werden. Die Rodungsarbeiten im Vorhabenbereich werden unmittelbar nach Genehmigungserteilung im Winter 2021 und damit außerhalb der Brutzeit durchgeführt. Unmittelbare Auswirkungen auf Brutvögel sind somit ausgeschlossen. Bei Fortführung der geplanten Bauarbeiten in die kommende Brutzeit hinein führen die laufenden Bauarbeiten zu einem Vergrämungseffekt, so dass

störepfindlichere Arten die Nähe zum Baufeld von vornherein meiden werden und die Betroffenheit auch weniger sensibler Brutvögel weitgehend ausgeschlossen werden kann. Es entsteht keine Betroffenheit. Eine Beeinträchtigung des anlaufenden Brutgeschäfts wird so vermieden. Weitergehende Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Das geplante Bauvorhaben hat auch auf potenziell im Raum vorkommende Fledermäuse keinen nachteiligen Einfluss, bei der Gebäudeprüfung wurden keine Spuren gefunden, die auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse schließen lassen. Die Durchführung einer vertiefenden Art-für-Art-Analyse im Sinne der ASP-Stufe II war daher für keine der betrachteten Arten erforderlich.

Auch ist eine wesentliche Betroffenheit sonstiger geschützter, aber nicht planungsrelevanter Arten ausgeschlossen. Bei diesen Arten handelt es sich um landesweit ungefährdete Arten mit meist unspezifischen Lebensraumsansprüchen und großer Anpassungsfähigkeit. Populationsrelevante Beeinträchtigungen dieser Arten sind durch ein Vorhaben der geplanten Dimension in der Regel nicht gegeben.

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 Plangebietes 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. Von einer Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ist insgesamt nicht auszugehen.

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 Ort- und Landschaftsbild ein.

11.7. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden, sowie Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraumes 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- und forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei diesem Vorhaben irrelevant.

12. Nachrichtliche Darstellung 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 12 -Kardinal-Galen-Straße-

Allgemeines Wohngebiet	773,00 m ²
- Davon überbaubare Grundstücksfläche	233,89 m ²
- Davon für die aktuelle Planung beansprucht, Fläche für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	121,05 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.

Kalkar, den 10.05.21

Dipl.-Ing. Architekt
Joachim Mölders
Hof Westerhoff / Hochstraße 49
47546 Kalkar-Neulouisendorf

gez. Joachim Mölders
Unterschrift

Weeze, den 10.05.21

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister
Georg Koenen

gez. Georg Koenen
Unterschrift