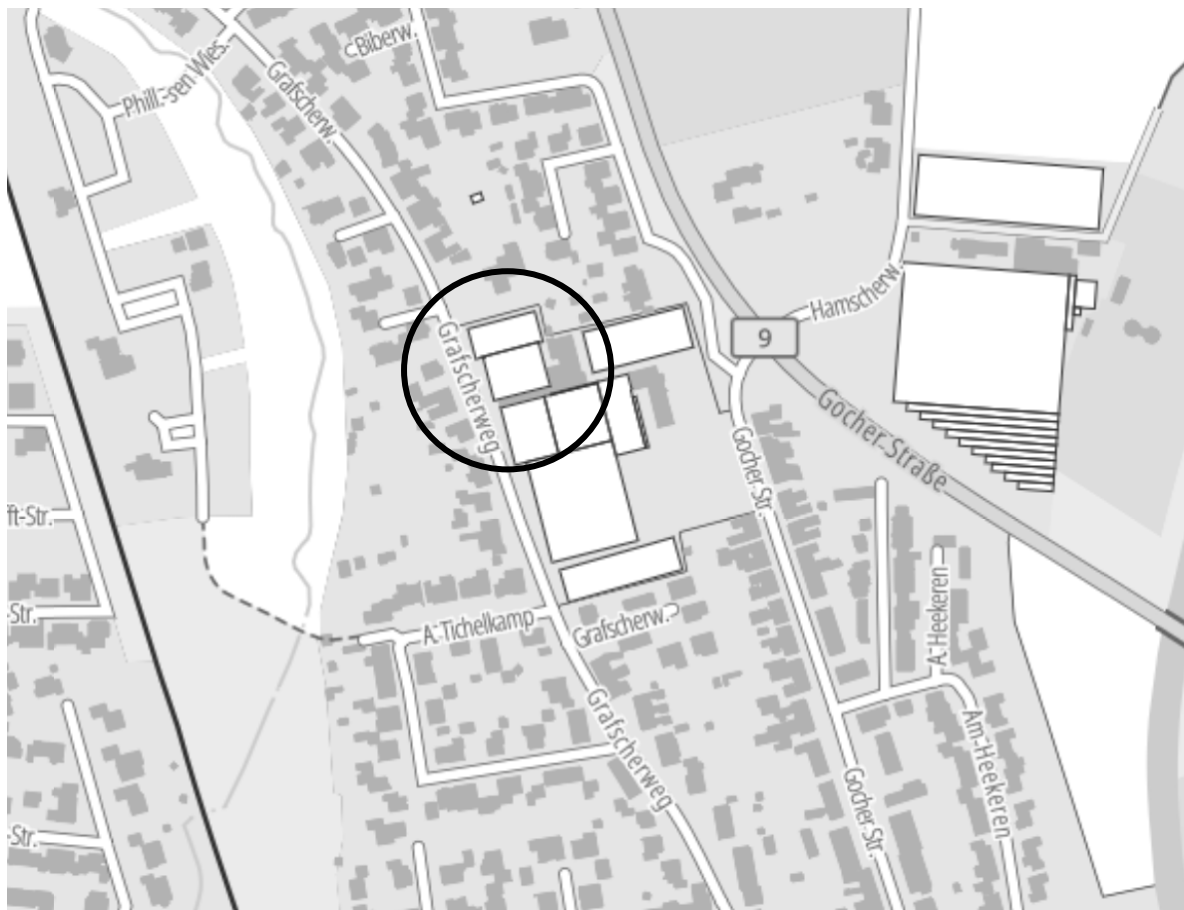




BEBAUUNGSPLAN WEEZE NR. 44A
„GOCHER STRAÙE / GRAFSCHERWEG“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG | JANUAR 2025



„Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>) | nicht maßstäblich

STADTPLANUNG:

GEMEINDE WEEZE

PLANVERFASSER:

JKL PARTG MBB LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & STADTPLANER
GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	<i>Anlass und Ziel der Planung</i>	3
1.2	<i>Geltungsbereich</i>	3
1.3	<i>Verfahren</i>	3
1.4	<i>Rechtsgrundlagen</i>	4
2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1	<i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	5
2.2	<i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3	<i>Bebauungsplanung</i>	7
3	Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung	8
3.1	<i>Beschreibung des Plangebietes</i>	8
3.2	<i>Städtebaulicher Entwurf</i>	10
3.3	<i>Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung</i>	12
3.4	<i>Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz</i>	12
3.5	<i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	14
3.6	<i>Bodenschutz</i>	15
3.7	<i>Emissionen und Immissionen</i>	16
3.8	<i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	18
3.9	<i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	18
3.10	<i>verkehrliche und sonstige technische Erschließung</i>	19
3.11	<i>Abwägung</i>	20
4	Inhalt des Bebauungsplanes	20
4.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	20
4.2	<i>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</i>	20
4.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	21
4.4	<i>Bauweise, Baugrenzen</i>	22
4.5	<i>Verkehrsflächen</i>	23
4.6	<i>Regelung des Wasserabflusses</i>	23
4.7	<i>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	24
5	Örtliche Bauvorschriften	25
5.1	<i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	25
5.2	<i>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen</i>	26
6	Verfahrensvermerke	27
6.1	<i>Politische Beschlussfassungen</i>	27
6.2	<i>Planverfasser</i>	27

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung innerhalb einer bestehenden Siedlungslage zu schaffen. Die Grundstücksflächen zwischen dem Grafscherweg und der Gocher Straße sollen zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden. Das Areal der ehem. Gärtnerei Jentjens soll über die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden, wobei dies in zwei Teilabschnitten erfolgt. Der erste Abschnitt umfasst das nordwestliche Gelände, für das dieser Bebauungsplan Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Grafscherweg“ aufgestellt wird.

Durch die Aufgabe der Gärtnerei und die Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort, sind wertvolle Entwicklungspotentiale für die Gemeinde Weeze entstanden. Um die zur Verfügung stehenden Flächen optimal städtebaulich zu integrieren, ist ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro JKL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Osnabrück erarbeitet worden, der sich über das Gesamt-Areal der ehemaligen Gärtnerei erstreckt und für den vorliegenden Planabschnitt den Neubau von zwei Wohnhäusern vorsieht. Zur Umsetzung der Planinhalte ist der Abriss erster Gebäude und Nebenanlagen der ehem. Gärtnerei erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem städtebaulichen Entwurf und der ersten Baukonzeption ergeben. Insgesamt sollen die Flächen sowohl auskömmlich entwickelt werden als auch Freiräume zur Gartennutzung gewährleisten. Ergänzend zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Kombination mit örtlichen Bauvorschriften, bspw. zur Dachgestaltung, formuliert.

Der Siedlungsansatz ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze planungsrechtlich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Weiter rahmengebend für den Inhalt des Bebauungsplanes sind die Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der Belange des Artenschutzes relevant. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich. Um den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet worden.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Weeze. Das ca. 0,36 ha große Plangebiet liegt östlich der Straße Grafscherweg und erstreckt sich über den nordwestlichen Teilbereich des Areals einer ehem. Gärtnerei. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Verfahren

Die Planung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m². Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Somit liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorliegen, liegen ebenfalls nicht vor. Im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung wird der Bebauungsplan Weeze Nr. 44b aufgestellt, der die übrigen Flächen der ehemaligen Gärtnerei umfasst. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung dieser Teilflächen die max. zulässige Versiegelung unterhalb der relevanten 20.000 m² liegt.

Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Belange des Artenschutzes bleiben davon unberührt und sind zu berücksichtigen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan Düsseldorf beschrieben.

LANDESENTWICKLUNG

Grundsätzlich ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Diese bilden die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Laut LEP NRW ist die Gemeinde Weeze als Grundzentrum eingestuft.

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Diesem Umstand wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

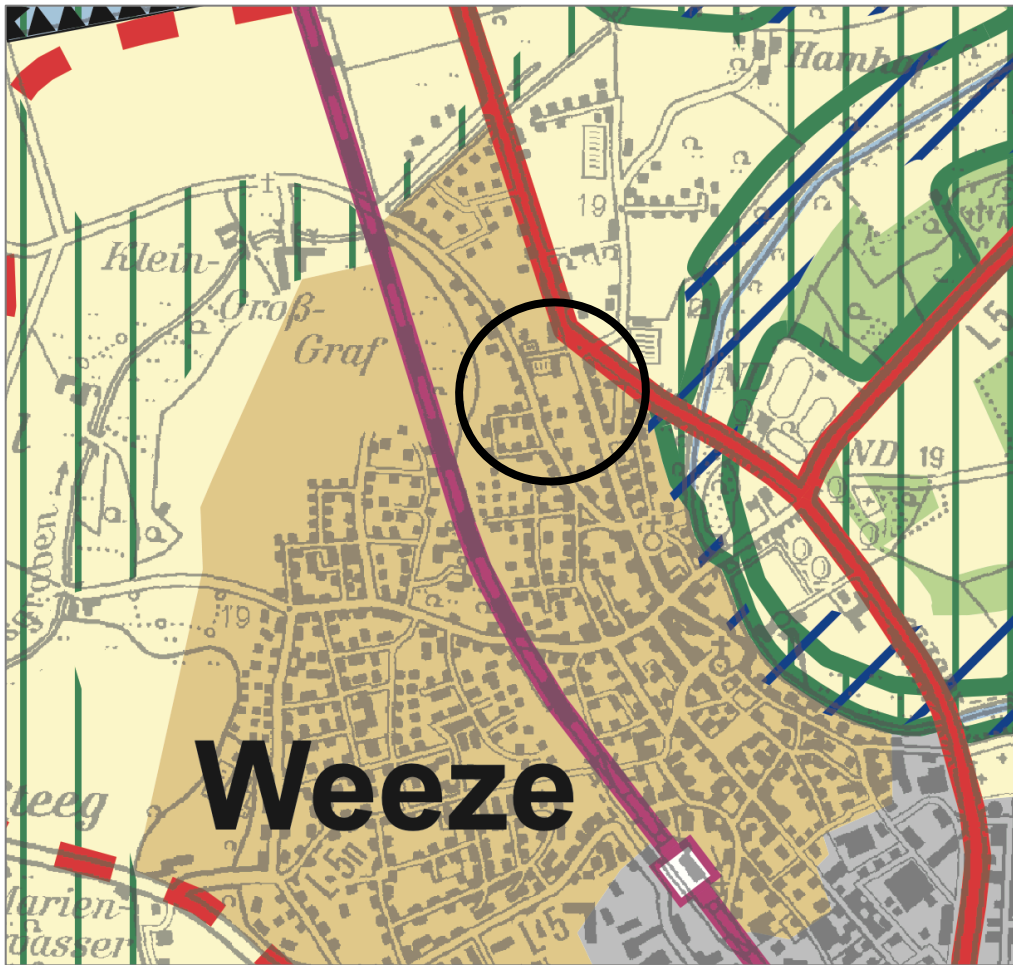
Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die dem Bebauungsplan entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Düsseldorf stellt die Grundstücke innerhalb dieser Bauleitplanung als „allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Anderweitige Ausweisungen – das Plangebiet betreffend – werden nicht vorgenommen.

Grundlegendes Ziel der Regionalplanung ist, dass die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten haben, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Dabei muss die kommunale Baulandentwicklung bedarfsgerecht erfolgen und insbesondere das Kriterium Innen- vor Außenentwicklung erfüllen. Bauland soll vorrangig in den zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereichen entwickelt werden. Insgesamt sollen dort die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Den Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Bauleitplanung und der Entwicklung von Wohnbauland zur Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen.

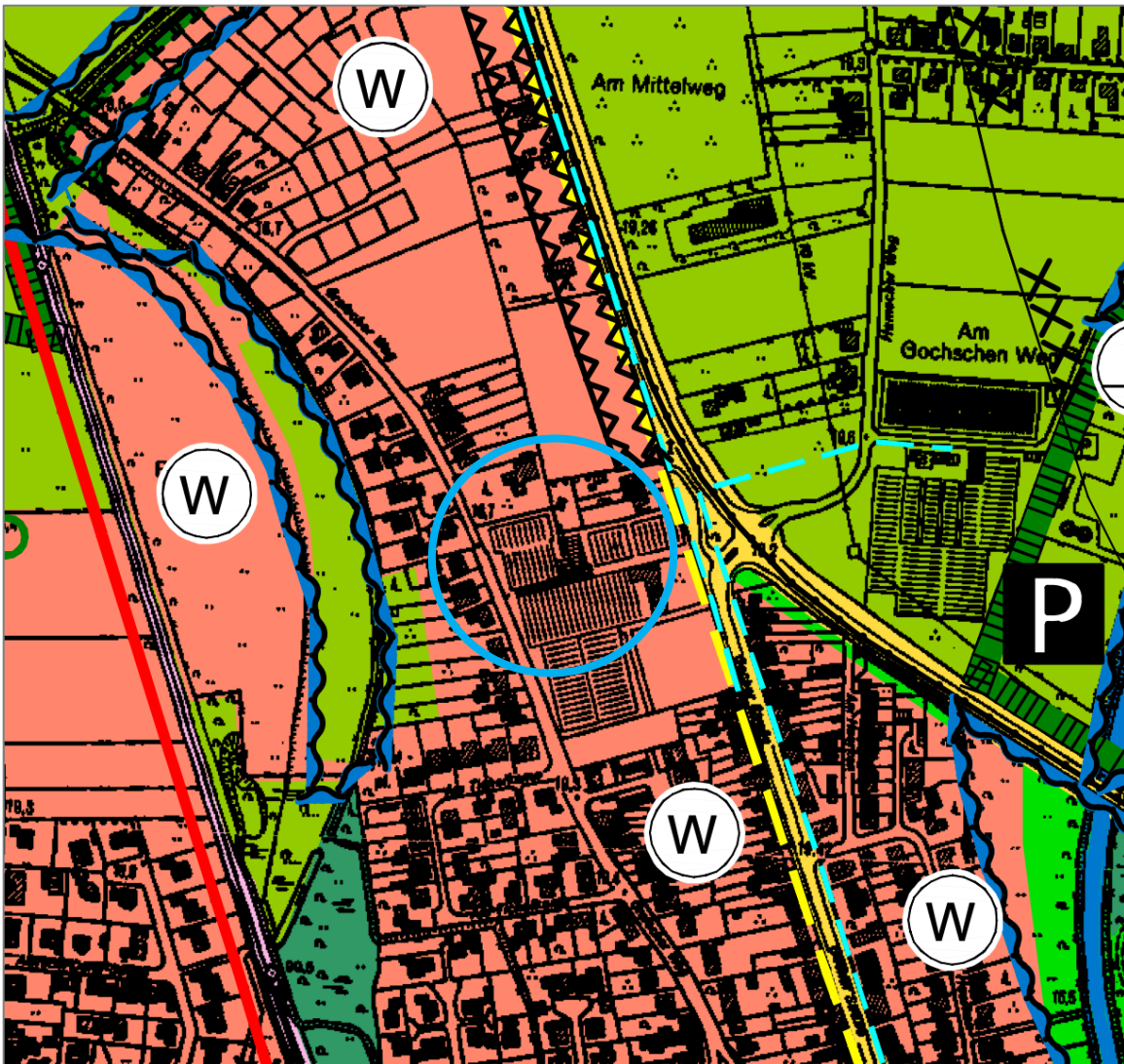


Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf 2018 (Bezirksregierung Düsseldorf)

2.2 Flächennutzungsplanung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Gemeinde Weeze liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und die umgebende Siedlungslage werden „Wohnbauflächen“ dargestellt. Das Plangebiet, welches als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden soll, kann folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1982 mit rechtskräftigen Teilfortschreibungen, Stand 2018 (Gemeinde Weeze)

2.3 Bebauungsplanung

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei ist grundsätzlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. In der Vergangenheit hat es Bestrebungen gegeben, das Gelände in den Bebauungsplan Weeze Nr. 15 „Tichelkamp“ (2. Änderung) zu integrieren. Die Flächen der vorliegenden Planung wurden allerdings von der Planung ausgenommen. Weiter ist für das Plangebiet die Absicht erklärt worden, hier mithilfe des Bebauungsplanes Weeze Nr. 32 den Ausschluss von Einzelhandel zu bewirken. Die Inhalte dieser Planung erstrecken sich über die reine Flächendefinition, weswegen das Baurecht aktuell weiter nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das grundsätzliche Planungsziel der Gemeinde wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes bestätigt und bekräftigt. Vorsorglich wird dennoch der nachstehende Hinweis in die Planung aufgenommen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 32 „Ausschluss von Einzelhandel“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Graftscherweg“ ersetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Weeze Nr. 32 (Gemeinde Weeze)

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Weeze am Grafscherweg und umfasst einen Teil des ehemaligen Gartenbaubetriebes Jentjens, dessen Betriebsstandort verlagert wurde. Das Areal, auf dem sich noch die alten Gewächshäuser und das Wohnhaus befinden, soll gänzlich städtebaulich entwickelt werden. In diesem ersten Teilabschnitt sollen die nordwestlich angeordneten Gewächshäuser abgerissen werden, um eine Wohnbaulandentwicklung voranzutreiben. Die Grundstücke liegen unmittelbar östlich des Grafscherweg.



Luftbild des Plangebietes (Bezirksregierung Köln)¹

Die durch die vormalige Nutzung bedingten Versiegelungen sind großflächig, erstrecken sich über das Gesamtgelände und ließen im aktiven Betrieb nur an den Randbereichen Flächen mit vereinzelt Grünstrukturen – in Form von Hecken zur Einfriedung des Geländes – zu. Größere Einzelbäume und Sträucher finden sich außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich an das Plangebiet anschließend. Diese Grünstrukturen werden durch die Planung nicht berührt.

¹ Datenlizenz Deutschland - Zero" (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)



Aufnahme Grafscherweg – Blickrichtung Norden (JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, 2024)



Aufnahme Grafscherweg – Blickrichtung Süden (JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, 2024)

3.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner erarbeitet, dessen Inhalte im Mai 2024 vom Bau- und Mobilitätsausschuss positiv beschlossen wurden.

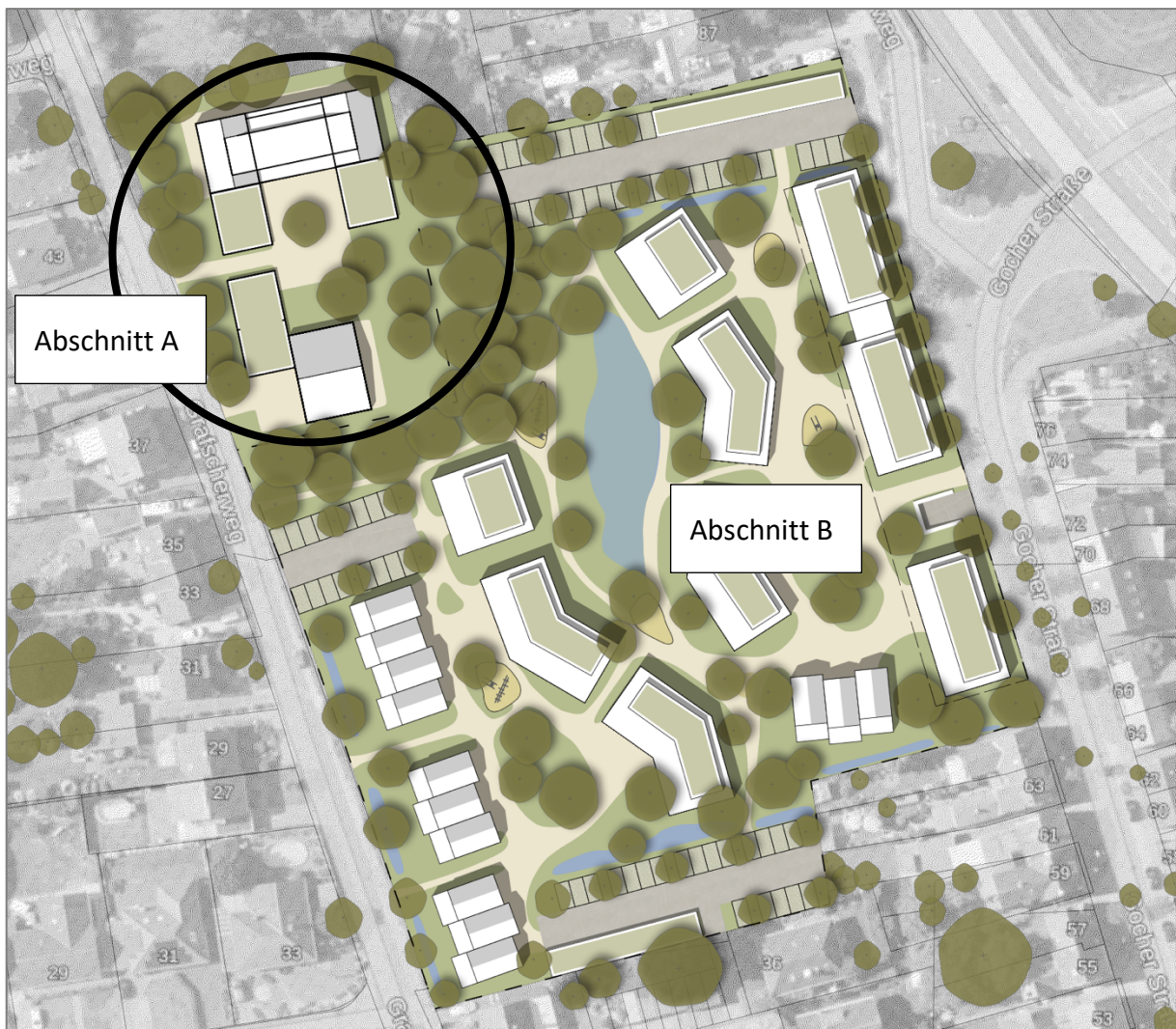
Bedingt durch die Betriebsverlagerung der Gärtnerei Jentjens stehen im zentralen Bereich der Gemeinde Weeze Flächen für eine neue städtebauliche Innenentwicklung zur Verfügung. Um das Areal unter verschiedenen Gesichtspunkten optimal neu zu gestalten, bestand der Bedarf an einem städtebaulichen Entwurf. Dieser beschreibt für das gesamte Areal folgendes Leitbild:

VIELFÄLTIG, durch die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Außenräumen, durch den Umgang mit Wasser im Quartier, durch die Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität, durch die Gestaltung von offenen und gleichzeitig geschützten Außenräumen mit Spielflächen und Verweilmöglichkeiten für Jung und Alt, durch den Bau von unterschiedlichen Wohntypologien, wie Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, Reihenhäuser und Privathäuser.

NACHHALTIG, durch klimaresilientes Regenwassermanagement, durch die Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzeptes, durch eine nachhaltige Bauweise, durch die Ermöglichung eines autoarmen Quartiers mit zentrierten Parkflächen, durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien.

INNOVATIV, durch die Schaffung eines privat erschlossenen Baugebietes mit gemeinschaftlichen Außenbereichen, durch die Bereitstellung beispielbarer Hofflächen zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders, durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, durch den Charme eines urbanen Dorfcharakters, durch die Ermöglichung einer sozialen Durchmischung und Altersvielfalt.

Die städtebauliche Konzeption für den Abschnitt B des Areals wird zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung konkreter ausgestaltet. Das vorliegende Plangebiet befasst sich mit dem Abschnitt A, für den die Entwurfsideen bereits in verbindliches Baurecht umgewandelt werden können.



Masterplan / städtebaulicher Entwurf für das Quartier (JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Mai 2024)

Das beschriebene Leitbild wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgestaltet. Hierzu zählen bspw. die Erhaltung von Freiflächen für Grünstrukturen, die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, die Regelung der Oberflächenentwässerung, die Dachbegrünung sowie die Begrenzung der Versiegelungsquote.

3.3 Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden.

Grundsätzliche Ziele für eine klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung sind:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume, Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung,
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten,
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen städtebaulich neu geordnet, die durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei einer umfassenden Versiegelung unterliegen. Mit der Neustrukturierung ist eine Nachverdichtung und Innenentwicklung geplant, die den Grundzügen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung dient. Der Flächenverbrauch im Außenbereich wird dadurch reduziert. Ferner werden mit Hilfe der Bauleitplanung städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die den Belangen des Klimas Rechnung tragen. Dazu wird im Rahmen dieser Planung die Versiegelungsquote für die Bebauung der Flächen begrenzt. Es werden Festsetzungen formuliert, die der Wasserwirtschaft und dem Umweltschutz dienen.

3.4 Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes bleibt davon unberührt. Die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung bei Planungsvorhaben, welche einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen und nach § 15 BNatSchG zulässig sind, ergibt sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgrund dessen muss ermittelt werden, ob Tier- oder Pflanzenarten der besonders und streng geschützten Arten von dem Eingriff betroffen sind und ob Verbotstatbestände berührt werden.

Im Hinblick darauf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² durch das Ingenieur- und Planungsbüro Lange GmbH & Co. KG erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit Ausnahme der in NRW planungsrelevanten Arten der Zwergfledermaus sowie der Gehölzbrüter und Gebäudebrüter für die weiteren innerhalb der Umgebung vorkommenden in NRW planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten grundsätzlich keine Verbotstatbestände erfüllt sind. Zum Schutz der potenziell betroffenen Arten werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen zum Individuenschutz formuliert, die in diese Bauleitplanung aufgenommen werden. Diese umfassen zeitliche Regelungen der Baufeldräumung im Bereich der Gehölze und der Gebäude und ggf. darauffolgende Vergrämungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

In den Zeiträumen 20. März bis 20. April sowie 20. August bis 30. September eines Jahres können aus Sicht des Fledermausschutzes Arbeiten an Gebäuden ohne großes Risiko für Fledermäuse durchgeführt bzw. vorbereitet werden. Bei größeren Gebäudeabbrüchen sind während der unkritischen Zeiträume zumindest fledermausrelevante Strukturen an den Gebäuden zu entfernen (z.B. Dach abdecken, Verkleidungen abnehmen, Hohlräume öffnen.)

Grundsätzlich sind Abbrucharbeiten an Gebäuden, in oder an denen sich fledermausrelevante Strukturen befinden, zu allen Zeiten vorsichtig durchzuführen. Zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen sind die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen. Ehe die Bausubstanz eingerissen wird, ist zuerst so viel zu demontieren, dass die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können. Mögliche Ausflughöffnungen sind nicht mit Plane o. ä. zu verdecken. Sollten bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um eine Umquartierung und den Verbleib der Tiere (auch Einzeltiere) zu sichern.

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Fledermäuse sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

Brutvögel:

Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Sträuchern und die Entnahme sonstiger Gehölzbestände (z. B. Kirschlorbeerhecken) oder von Kletterpflanzen hat aus Gründen des Brutvogelschutzes ausschließlich im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zu erfolgen. Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind aus Gründen des Brutvogelschutzes im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres konfliktfrei. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben zum Schutz Gebäude besiedelnder Fledermausarten, für die die unkritischen Zeiträume innerhalb der hier dargestellten auszuschließenden Brutzeitenfenster der Vogelarten liegen (siehe Hinweis). Die Zeitfenster zum Fledermausschutz gelten prioritär.

Sollten bereits gebäudebrütende Vögel anwesend sein, ist eine vorlaufende Kontrolle auf besetzte Nester (mit Gelege oder Jungtieren) durchzuführen. Sind solche nicht

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Oktober 2024

vorhanden, können die Arbeiten erfolgen. Nach Arbeitsbeginn und mit fortlaufender Tätigkeit am Abbruch der Gebäude reicht die dadurch entstehende Störungskulisse i.d.R. aus, um weitere eintreffende ubiquitäre Brutvögel frühzeitig zu vergrämen. Damit ist die konfliktfreie Fortsetzung der Arbeiten gesichert.

Beim Abbruch von Gebäuden ist es nicht zwingend erforderlich, dass sämtliche Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrut durchgeführt werden. Von Bedeutung ist, dass für Brutvögel relevante Strukturen (Dächer, nutzbare Spalten, Nischen) im unkritischen Zeitraum vollständig entfernt werden, damit eine spätere Besiedlung verhindert wird und die Arbeiten über die vorgegebene Zeit hinaus fortgesetzt werden können (analog zum Vorgehen beim Fledermausschutz).

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Brutvögel sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind für die oben aufgeführten Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

3.5 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Laut Hochwassergefahrenkarte³ für das Land Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet zunächst in keinem Bereich, für den Vorsichtsmaßnahmen oder Retentionsräume vorgehalten werden müssten. Auch liegt der Bereich in keinem Überschwemmungsgebiet ausgehend von der Niers oder dem Graben „Am Tichelkamp“⁴.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach Wasserhaushaltsgesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorzuziehen.

Die auf dem Grundstück durch die Bauleitplanung möglichen Baurechte lassen eine Versiegelung des Untergrundes zu. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung führt die städtebauliche Neuordnung aber dazu, dass weite Teile des Plangebietes künftig entsiegelt werden. Dies hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz und die Oberflächenentwässerung. Zur Beurteilung, ob das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann, zurückgehalten werden muss oder dem Regenwasserkanal zuzuführen ist, wurde ein Bodengutachten⁵ erarbeitet, auf dessen Inhalte hier verkürzt eingegangen wird.

Im Plangebiet sind sandige Böden zu erwarten, die für eine Versickerung als geeignet zu werten sind. Auf Basis der rechnerischen Nachweise kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden oder eine Kiesrigole versickert werden. Bei einer Muldenversickerung ist zu beachten, dass die Auffüllungen vollständig auszutauschen wären, um dem vorsorgenden Grundwasserschutz Rechnung zu tragen. Die Einleitung des

³ GeoPortal NRW Hochwasser-Gefahrenkarte Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100), abgerufen im Oktober 2024

⁴ GeoPortal NRW Überschwemmungsgebiete, abgerufen im Oktober 2024

⁵ BG RheinRuhr GmbH, Bodengutachten BV Neubau von 2 Einfamilienhäusern Grafscherweg, Weeze, Stand Oktober 2024

Oberflächenwassers in die Mulde kann über Quelltöpfe erfolgen. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Abmessungen für die Anlagen:

Teilfläche	Versickerungsmulde	Kiesrigole
WA 1	Fläche: 78,00 m ² Volumen: 24,70 m ³	Breite: 2,00 m Länge: 35,10 m Volumen: 21,20 m ³
WA 2	Fläche: 35,00 m ² Volumen: 9,90 m ³	Breite: 2,00 m Länge: 14,30 m Volumen: 8,60 m ³

Die Abmessungen der Sohlfläche können variiert werden, sofern die Flächengröße erhalten bleibt. Es wird zusätzlich empfohlen, die Anlage um 25 % zu vergrößern, da allgemein anerkannt ist, dass in Folge des Klimawandels künftig auch stärkere Regenereignisse eintreten werden. Grundsätzlich ist die Anlage so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Die entsprechende Pflege und Kontrolle der Anlagen ist gewissenhaft durchzuführen.

Alternativ zu Kiesrigolen wäre die Versickerung auch über Fertigteile / Speicherelemente möglich, für die wegen des höheren Speichervolumens gesonderte Nachweise erforderlich wären.

Das auf den Garagen anfallende Niederschlagswasser könnte über separate Versickerungsanlagen abgeführt werden. Dies kann aufgrund der Länge der Leitungsführungen sinnvoll sein. Das auf den befestigten Weg- und Terrassenflächen anfallende Wasser kann randlich „über die Schulter“ über Oberbodenschichten in den Untergrund abgeleitet werden.

Aufgrund der Erkenntnisse wird die Regelung des Wasserabflusses entsprechend festgesetzt. Ergänzend wird die Minimierung der Versiegelung durch Nutzung von wasserdurchlässigem Pflaster bei Ausnutzung der GRZ II und die Dachbegrünung von Flachdächern vorgeschrieben. Letztere Festsetzungen ergänzen die oben geschilderten Kennwerte und Abmessungen für Versickerungsanlagen und können deren Größe positiv beeinflussen.

Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Anlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Dabei sind die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 zu beachten.

Bei Anlage der Versickerungselemente muss keine weitere Regenrückhalteeinrichtung installiert werden. Weiter ist kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde erforderlich.

3.6 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des Bodengutachtens⁶ sandige Böden vorzufinden, die dazu geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser versickern zu lassen. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

⁶ BG RheinRuhr GmbH, Bodengutachten BV Neubau von 2 Einfamilienhäusern Grafischerweg, Weeze, Stand Oktober 2024

Durch die städtebauliche Neuordnung des Areals kommt es durch Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen zu einer Entsiegelung von Flächen. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Ortskern der Gemeinde Weeze nachgekommen. Die Innenentwicklung trägt dazu bei, keine weiteren Flächen im Außenbereich der Versiegelung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens wird folgender Hinweis in die Planung eingestellt:

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.⁷

BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Geldern“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.⁸

3.7 Emissionen und Immissionen

Die Menschen im Plangebiet und dessen Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen und Immissionen zu schützen. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen oder vom Plangebiet ausgehende Emissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung sind bei Bedarf Vorgaben und Maßnahmen zu entwickeln, um Immissionen zu begrenzen und die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten zu schützen.

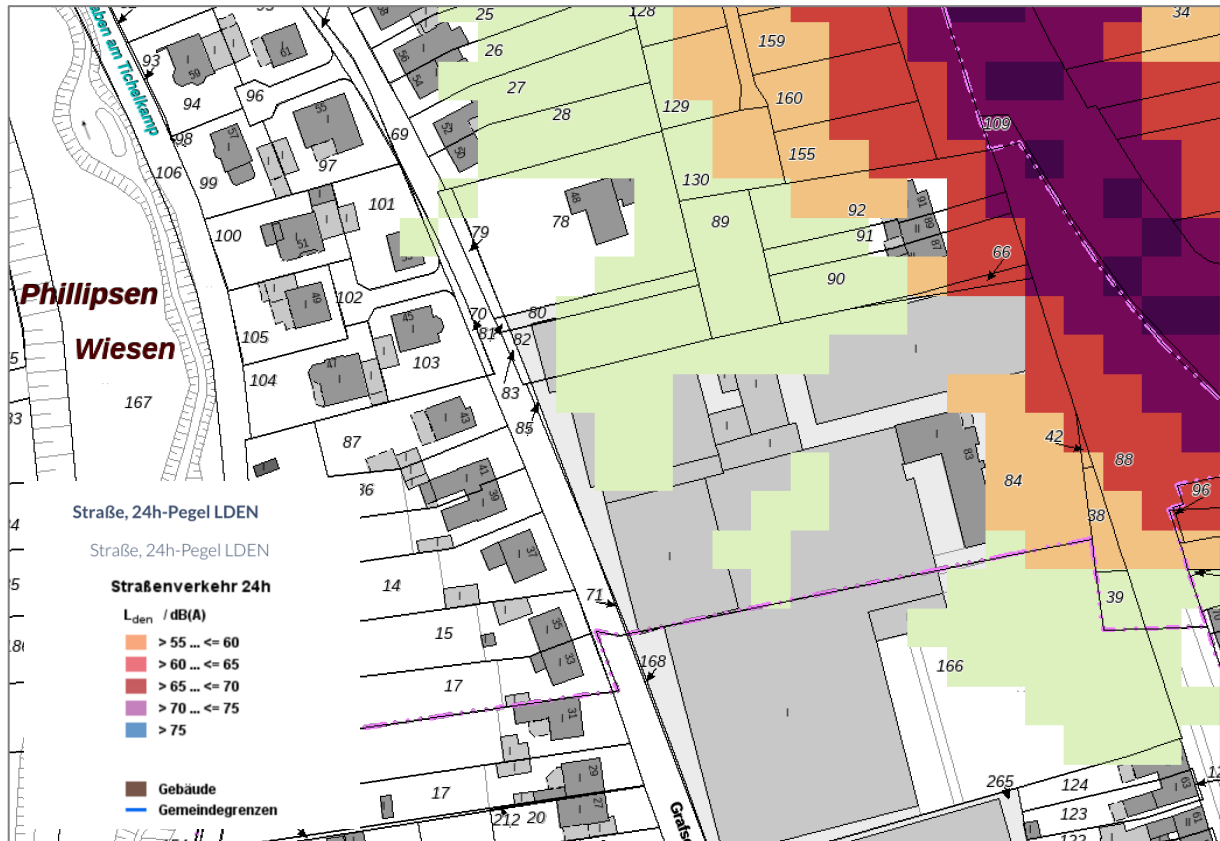
SCHALLIMMISSIONEN

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schallintensiven gewerblichen Nutzungen. Vielmehr wird mit der Neustrukturierung bewirkt, dass ein gewerblicher Betriebsstandort durch Wohnnutzung ersetzt wird. Auch das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die in der dazugehörigen Bauleitplanung als Wohngebiete festgesetzt wurden. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm kann insofern künftig ausgeschlossen werden. Westlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Grafscherweg mit einem als üblich für die Lage zu beschreibenden Lärmaufkommen durch den dortigen Verkehr. Östlich des Plangebietes verläuft die Gocher Straße (B 9). Der ermittelte 24h-Schallpegel liegt – das Plangebiet betreffend –

⁷ Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 23.01.2025

⁸ Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Stellungnahme vom 13.01.2025

unter 55 dB(A). Erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.⁹



GeoPortal NRW, Auszug aus der Lärmkarte Straße, 24h-Pegel Lden (Stand Oktober 2024)

Das Plangebiet liegt ferner unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Niederrhein. Aufgrund der Lage des Plangebietes kann es zu Lärmbelastigungen durch Fluglärm kommen. Der gesetzlich festgesetzte Lärmschutzbereich wird jedoch nicht berührt.¹⁰

GERUCHSIMMISSIONEN

Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung oder Gewerbe sind in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Weeze nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen mit angrenzenden Nutzflächen sind in der Örtlichkeit nicht angesiedelt. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden durch die Planung nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.

⁹ Landesbetrieb Straßenbau NRW, Stellungnahme vom 13.01.2025

¹⁰ Bezirksregierung Düsseldorf, Stellungnahme vom 23.01.2025

3.8 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen der Bauleitplanung zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler angetroffen werden. Der Bezirksregierung Düsseldorf oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

3.9 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet sind im Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden. Durch den zum Stand der Planungen noch laufenden Betrieb einer Gärtnerei besteht die Möglichkeit, dass mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, so dass bei unsachgemäßer Handhabung oder Schadensfällen eine schädliche Bodenveränderung entstehen kann. Derzeit liegen keine Informationen vor, ob Verunreinigungen eingetreten sein könnten. Im Fall einer Betriebsstilllegung müsste geprüft werden, ob im konkreten Fall ein Verdacht gerechtfertigt wäre und die Aufnahme ins Altlastenverdachtsflächenkataster erfolgen müsste.¹¹

Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbehörde bzw. die Gemeinde Weeze zu informieren.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmitteln ist im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hierauf wird wie folgt in der Planzeichnung hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

¹¹ Kreis Kleve, Stellungnahme Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt vom 09.10.2024

3.10 verkehrliche und sonstige technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Weeze und ist über den Grafscherweg – einer kleineren Gemeindestraße – an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher und direkt abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Im näheren Umfeld befindet sich die Bundesstraße (B 9). Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.¹²

Für den ruhenden Verkehr bestehen im Straßenraum des Grafscherweg keine öffentlichen Parkmöglichkeiten. Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Bauordnung (BauO NRW) auf dem Grundstück zu schaffen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Busnetz an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle Weeze, Tierpark befindet sich in 1 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Niederrhein. Die Lage des Plangebietes und die Festsetzungen zur Höhe der geplanten Bebauung sind mit dem Flugbetrieb vereinbar.¹³

SONSTIGE TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

- Die Abwasserbeseitigung für die Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die örtliche Schmutzwasserkanalisation.
- Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
- Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen sowie Leuchtstellen der Straßenbeleuchtung. Diese dienen der öffentlichen Stromversorgung und dürfen daher durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährdet werden.¹⁴

¹² Landesbetrieb Straßenbau NRW, Stellungnahme vom 13.01.2025

¹³ Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.01.2025

¹⁴ Westnetz GmbH, Stellungnahme vom 23.01.2025

- Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Weeze.

3.11 Abwägung

Die während der Veröffentlichung vorgetragenen relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel integriert. Hieraus resultierende textliche Festsetzungen sind im folgenden Inhalt des Bebauungsplanes beschrieben.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Dem kommunalen Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung Rechnung tragend, wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt. Um eine an die Umgebung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der ergänzenden Wohnbauentwicklung innerhalb einer schon bestehenden Siedlungslage und hätten negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur – die sich im Umfeld der Nachverdichtung durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kennzeichnet – wird ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine sinnvolle und nachhaltige Innenentwicklung möglich, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen. Das Erschließungssystem ist ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen und ableiten zu können. Diese Form der Innenentwicklung wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen und die Integration der geplanten Gebäude in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche aller Geschosse eines Gebäudes und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf 0,4 festgesetzt. Um eine gleichwertige Ausnutzung des zweiten Geschosses zu ermöglichen, wird die GFZ mit 0,8 definiert. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden hierdurch nicht überschritten.

Aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung wird die Regelung zur Überschreitung der GRZ wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung / Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt ergänzend die Festsetzung von First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen, sowie die Definition der Geschossigkeit.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird eine II-geschossige Bebauung sowie eine Firsthöhe (FH) von max. 12,50 m festgesetzt. Ergänzt wird die Höhenstaffelung mit einer Traufhöhe (TH) von max. 8,50 m bei Errichtung eines Satteldachs. Demgegenüber reduziert sich das Bauvolumen im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) auf eine Firsthöhe (FH) von max. 10,00 m und eine Traufhöhe (TH) von max. 4,50 m bei Errichtung eines Satteldachs. Um bei Errichtung eines Pultdachs eine einseitig andere Traufhöhe zu bestimmen, wird diese auf eine Höhe von max. 7,00 m festgelegt. Grundsätzlich gilt dabei auch die II-geschossige Bebauung.

Diese Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung ist auf die geplanten Bauvorhaben ausgerichtet. Flachdachanteile sind möglich, aber gleichzeitig zu begrünen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe und die Traufhöhe bei Zulässigkeit der Dachform Satteldach wie folgt bestimmt:

Satteldach: Firsthöhe max. 12,50 m
Traufhöhe max. 8,50 m

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe und die Traufhöhe bei Zulässigkeit der Dachformen Satteldach und Pultdach wie folgt bestimmt:

Satteldach: Firsthöhe max. 10,00 m
Traufhöhe max. 4,50 m

Pultdach: Firsthöhe max. 10,00 m
Traufhöhe Gebäudeseite 1: max. 7,00 m
Traufhöhe Gebäudeseite 2: max. 4,50 m

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

unterer Bezugspunkt: nächstgelegener Höhenbezugspunkt auf den Grundstücken in m über NHN (Quelle: Vermessungsbüro Hünerbein-Ahlers)

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Niederrhein. Die Lage des Plangebietes und die Festsetzungen zur Höhe der geplanten Bebauung sind mit dem Flugbetrieb vereinbar.¹⁵

4.4 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch der städtebaulichen Zielvorstellung und der örtlich ablesbaren Bauweise Rechnung getragen wird. Um weiter den Charakter des Siedlungsbildes aufzunehmen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen so dimensioniert, dass einerseits ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die gewünschte bauliche Nachverdichtung geschaffen wird.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.01.2025

Gleichzeitig sollen Bereiche für Vorgärten verbleiben. Im östlichen Grundstücksbereich sind Freiflächen zu erhalten, um hier der Oberflächenentwässerung Rechnung tragen zu können.

Folglich wird die Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen in Abständen von 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt. Das Mindestmaß an Abstand zu benachbarten Grundstücken, das nach der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) ohnehin einzuhalten ist, wird auf diese Weise gewahrt. Zum Erhalt einer Vorgartenzone werden dabei im Bereich des Grafscherweg Zonen von 3,00 m bis 5,00 m freigehalten.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen soll auf den Grundstücken einheitlich geregelt werden. Um die Vorgartenzone zu sichern, wird eine Einschränkung von deren allgemeiner Zulässigkeit wie folgt vorgenommen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Grafscherweg auf einer Breite von 5,00 m bzw. 3,00 m unzulässig. Die Bereiche sind als Vorgartenzone von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese Anlagen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Grafscherweg. Um einen Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet zu leisten und ausreichende Bereiche als Vorgartenzone zu sichern, wird die Breite der Grundstückszufahrt begrenzt:

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) sind zwei Zufahrten in einer Breite von maximal 5,00 m ausgehend vom Grafscherweg zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m ausgehend vom Grafscherweg zulässig. Die konkrete Lage der Zufahrten ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

4.6 Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken zu installieren. Nach den Erkenntnissen des Bodengutachtens eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder Kiesrigolen. Alternativ besteht die Möglichkeit der Versickerung über Fertigteile / Speicherelemente. Die für das Plangebiet erforderlichen Flächen sind dem Kap. Wasserwirtschaft zu entnehmen.

Um im Zuge der Ausführungsplanung eine Flexibilität bei der Gestaltung von Bebauung und Freiflächen gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird folgende Festsetzung getroffen:

Das in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Anlage von Versickerungsmulden, Kiesrigolen oder anderweitigen Speicherelementen zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann.

Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 sind zu beachten.

Die ordnungsgemäße Wartung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen obliegen dem Grundstückseigentümer.

4.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes und baulicher Anlagen gewählt. Dies kann gleichzeitig den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren, das Kleinklima begünstigen und einen besseren Umgang mit Oberflächenwasser ermöglichen.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Ein Pflanzgebot pro Grundstück bewirkt eine Begrünung des Plangebietes und trägt Sorge dafür, dass weniger Flächen versiegelt werden:

Je Grundstück sind zwei Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbäume (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

DACHBEGRÜNDUNG

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geneigte Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind Flachdachanteile im Plangebiet dauerhaft zu begrünen:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Dachterrassen und Teilflächen ausgenommen, die zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) zwingend benötigt werden (Bereiche der Verbindungselemente von Anlagen mit der Dachfläche).

Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich darüber hinaus gut in das Siedlungsbild ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist zur Förderung einer energiesparenden Bauweise unerlässlich. Photovoltaik- und Solaranlagen können zur Warmwasserbereitung, zur Heizungsunterstützung oder zur Gewinnung von Strom eingesetzt werden. Daher sind diese Elemente auf allen Dachflächen - auch in Kombination mit begrünten Dächern - zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 89 Abs. 1 BauO NRW können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur aufzugreifen und unter Berücksichtigung einer klimagerechten Nachverdichtung fortzuschreiben. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Grafscherweg“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachausbildung und -gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet, Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Die umliegende Siedlungsstruktur ist geprägt von Einzelhäusern mit geneigten Dächern. Aufgrund dessen erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen. Dies dient grundsätzlich dem Erhalt des vorherrschenden Erscheinungsbildes:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind in Flachdachbauweise erlaubt und mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind in Flachdachbauweise erlaubt und mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung).

Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Die Installation von Photovoltaikmodulen trägt dem Umstand Rechnung, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Solaranlagen dienen der eigenen

Stromerzeugung. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Photovoltaik- und Solarelementen grundsätzlich erwünscht.

Um weitere klimatische und wasserwirtschaftliche Begünstigungen zu erwirken, ist die dauerhafte Begrünung von flach geneigten Dächern vorgeschrieben. Auf die Festsetzung wird verwiesen.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden notwendigerweise herzustellende Zufahrten auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen.

Das Erscheinungsbild von Siedlungen kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus ordnungsrechtlichen Gründen erfolgen daher gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die in erster Linie natürlich sein sollen und daher mit standortgerechten Gehölzen herzurichten sind. Um künftig eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

Entlang von Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen und Laubhecken von 0,8 m Höhe erlaubt. Die sonstigen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen 2,0 m nicht überschreiten. Drahtgeflechtzäune sind mit einer Hinterpflanzung aus Laubgehölzhecken auszuführen.

6 Verfahrensvermerke

6.1 Politische Beschlussfassungen

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die folgenden politischen Beschlüsse in den zuständigen Gremien gefasst.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Grafscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weeze hat den Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Grafscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Grafscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtskräftig geworden.

Weeze,

.....

Der Bürgermeister

6.2 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten & Stadtplaner ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück.

Osnabrück, 30.01.2025

.....

Dirk Junker, Prof.
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner AKNDS

.....

Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin