

GEMEINDE WEEZE
Der Bürgermeister

Aufhebung des Bebauungsplans Weeze Nr. 21 „Süd-West“

Vorentwurfsbegründung

Verfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



14. April 2025

Inhaltsverzeichnis

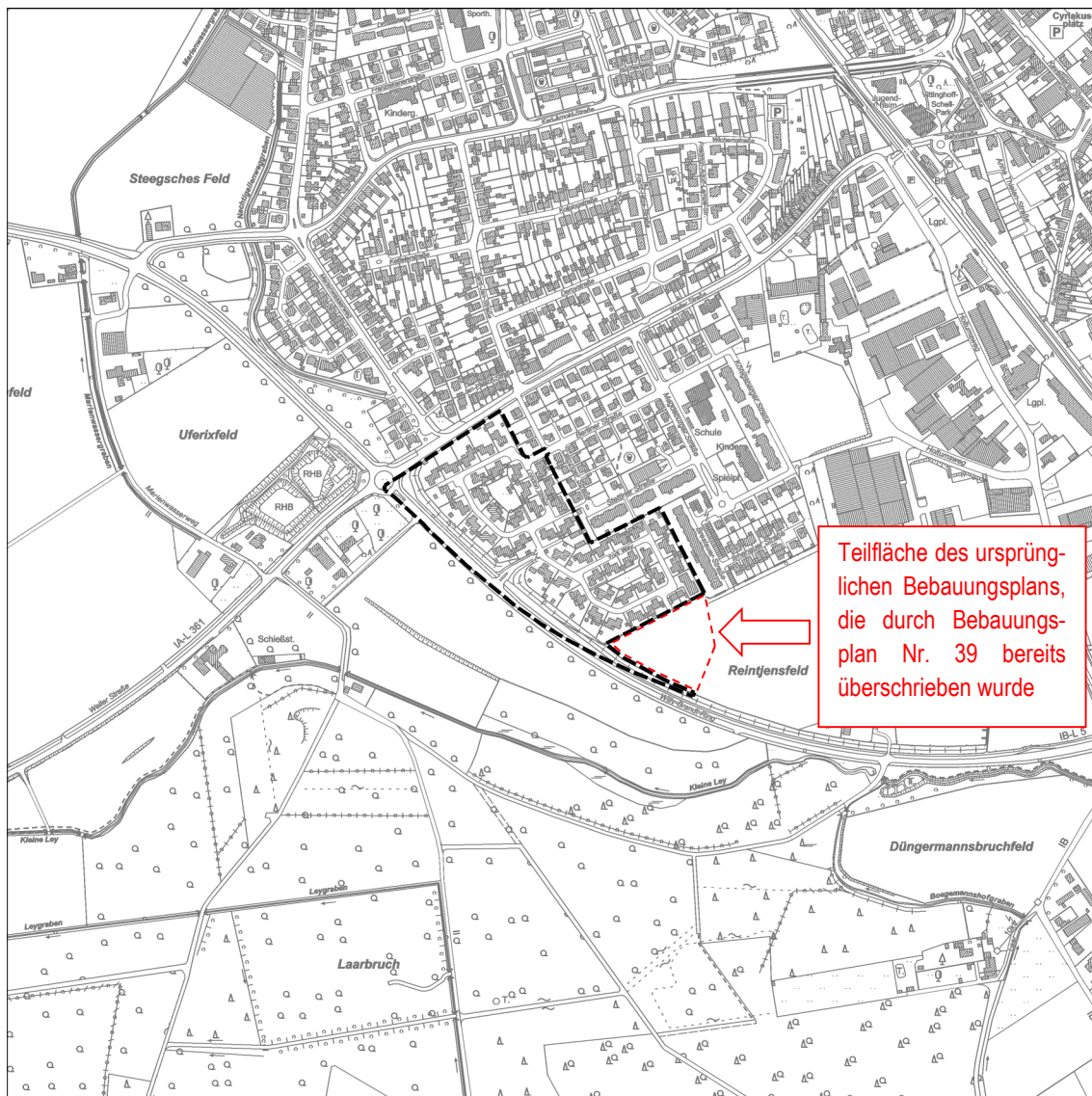
1	Räumlicher Geltungsbereich und Planinhalte	1
2	Anlass und Ziele der Aufhebung	5
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Vorgaben des Naturschutzrechts	6
4	Gegenwärtiger Zustand	7
5	Erschließung	9
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Belange von Natur und Landschaft	9
7.1	Eingriffsregelung	9
7.2	Artenschutz	9
8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
9	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen	10
10	Altlasten und Altablagerungen	10
11	Bodenordnende Maßnahmen	10
12	Umweltbericht	11

1 Räumlicher Geltungsbereich und Planinhalte

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ist rund 6,7 ha groß und umfasst die Flurstücke 3, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89 (tlw.), 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 109, 110, 114, 115 und 683 in der Gemarkung Weeze, Flur 68 sowie die Flurstücke 108 (tlw.), 144 (tlw.) und 145 (tlw.) in der Gemarkung Wissen, Flur 10.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zeichnerisch eindeutig festgesetzt und aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

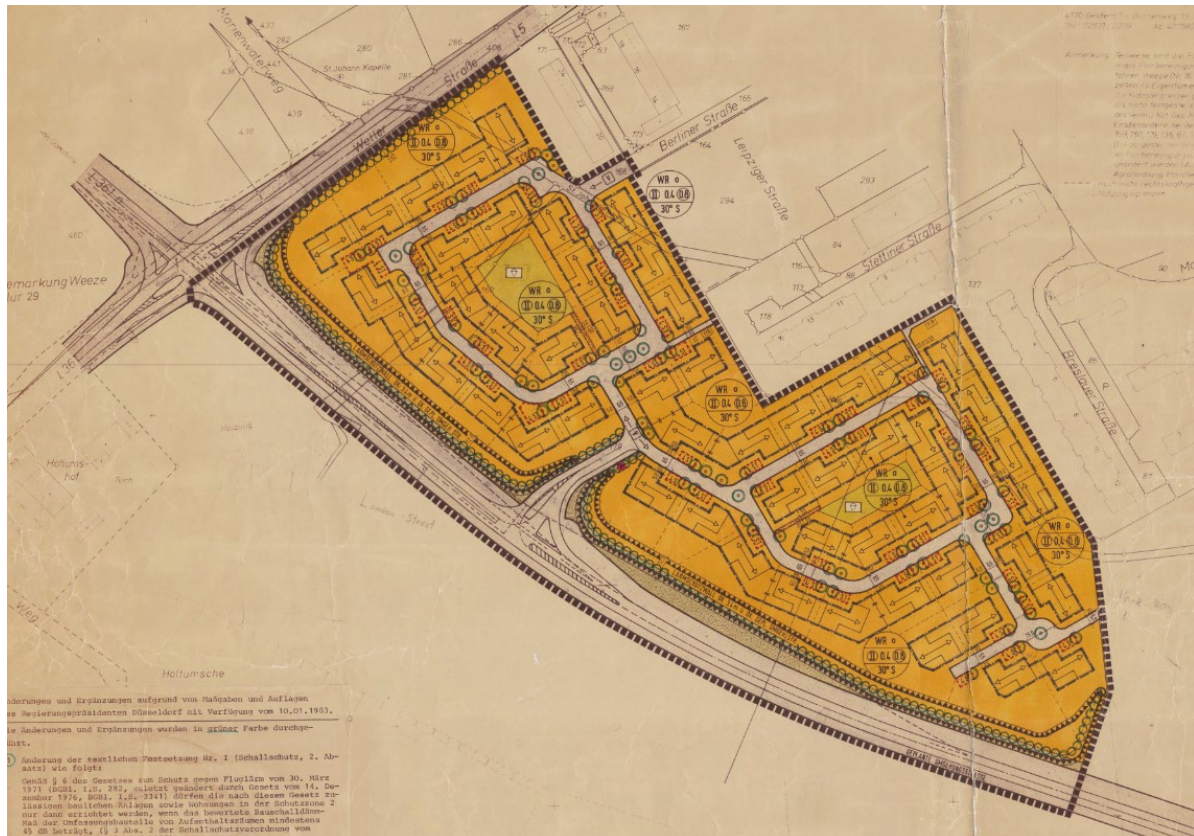
Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)



Die Abgrenzung des aufzuhebenden Bebauungsplans unterscheidet sich vom ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan im südöstlichen Bereich. Grund dafür ist, dass der Teil des dortigen Flurstücks 147 Bestandteil des im Jahr 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplans Weeze Nr. 39 – Reintjensfeld – ist. Die betreffende Fläche wurde somit bereits überschrieben und bedarf vorliegend keiner förmlichen Aufhebung mehr.

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 21 „Süd-West“ wurde im Jahr 1983 mit der Absicht aufgestellt, Wohnraum für die Familien der auf dem britischen Militärflughafen Laarbruch stationierten Soldaten zu schaffen. Das Gebiet wurde bewusst nicht als Kasernengelände, sondern als klassisches Wohngebiet konzipiert. Der Bebauungsplan setzte Reine Wohngebiete (WR) in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Die Wohngebäude wurden durch private Investoren errichtet und dann den Briten zur Verfügung gestellt.

Abbildung: Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahr 1983 (Gemeinde Weeze)

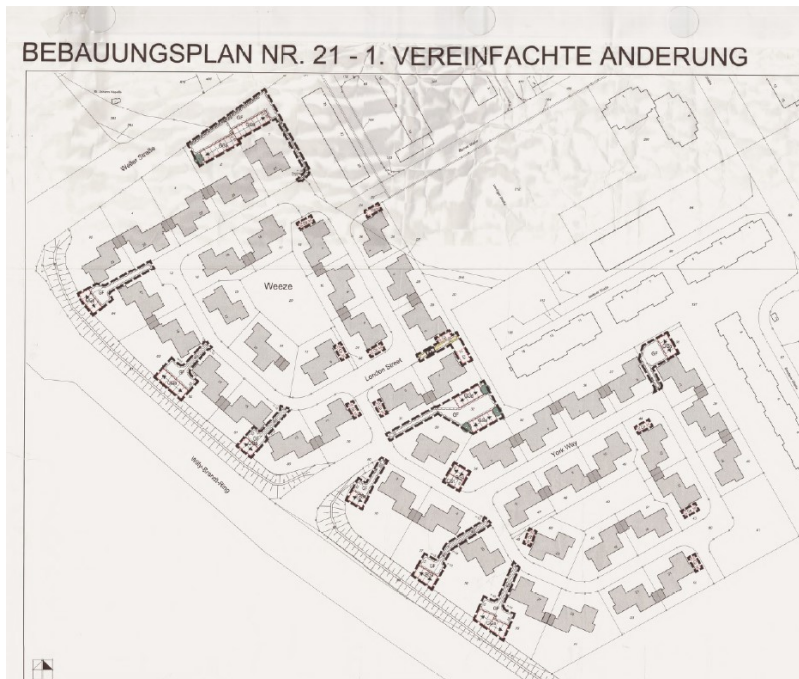


Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte im Jahr 1999 standen die insgesamt 188 Wohneinheiten zunächst leer, bis ein Investor den Gebäudebestand erwarb und wiederum an Einzeleigentümer veräußerte.

Zwischen 2002 und 2018 wurde der Bebauungsplan insgesamt viermal im vereinfachten Verfahren geändert.

Die 1. vereinfachte Änderung im Jahr 2002 beinhaltete ergänzende Flächenfestsetzungen zu Garagen und Carports.

Abbildung: Auszug aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 2002 (Gemeinde Weeze)



Die 2. vereinfachte Änderung im Jahr 2013 enthielt ebenfalls ergänzende Festsetzungen zu Garagen und Carports sowie neu aufgenommene gestalterische Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Abbildung: Auszug aus der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 2013 (Gemeinde Weeze)



Die 3. vereinfachte Änderung im Jahr 2017 bezog sich auf die planungsrechtliche Schaffung der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung im Bereich York Way Süd.

Abbildung: Auszug aus der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 2017 (Gemeinde Weeze)



Die 4. vereinfachte Änderung im Jahr 2018 schließlich hatte eine ergänzende Garagenfestsetzung zum Gegenstand.

Abbildung: Auszug aus der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 2018 (Gemeinde Weeze)



2 Anlass und Ziele der Aufhebung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum für die Familien der auf dem Militärflughafen Laarbruch stationierten Soldaten wurde ebenso erreicht wie das spätere Konversionsziel der Nachnutzung nach Abzug der britischen Luftwaffe aus Weeze. Insgesamt wurden in Weeze im Zuge der Konversion fast 1.000 Wohneinheiten umgenutzt. Diese verteilten sich auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Magdeburger Straße“ (550 WE), die Modernisierungs- und Privatisierungsmaßnahme „Erdgrabenweg“ (254 WE) und die hier behandelten privaten Veräußerungen „York Way/London Street“ (188 WE).

Heute ist das Plangebiet vollständig bebaut und es besteht auch nur noch ein sehr geringer Spielraum für mögliche bauliche Ergänzungen. Nach Abzug der britischen Streitkräfte ist es gelungen, eine neue Eigentümerstruktur zu schaffen und die Entstehung eines sozial benachteiligten Quartiers zu verhindern. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Das Plangebiet weise 47 baugleiche Vierfamilienhäuser in klarer, aber schlichter Bauweise auf. Die einzelnen Wohnungen sind relativ klein, weshalb die neuen Eigentümer zahlreiche Um- und Anbauten vorgenommen haben, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans oftmals nicht beachtet haben. Diese baulichen Maßnahmen betrafen insbesondere Stellplätze, Garagen und Carports, Nebenanlagen sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Der Bebauungsplan hat in diesem Zusammenhang seine Steuerungsfunktion teilweise nicht erfüllt.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Weeze dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 21 „Süd-West“ aufzuheben.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes werden Bauvorhaben in Zukunft nach den Kriterien des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hiermit besteht für das Gebiet ein flexibles Steuerungsinstrument für künftige Bauvorhaben. Die Aufhebung des Bebauungsplans bringt auch keine Nachteile für die Eigentümer mit sich. Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB können sich die Bauherren an den Vorgaben der bisherigen Bebauung orientieren. Negative Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben im Sinne des Einfügegebots und der Abstandflächen gelten. Da der gesamte Bebauungsplan aufgehoben werden soll, werden alle Eigentümer gleichbehandelt, indem alle Grundstücke nach § 34 BauGB beurteilt werden. Derzeit herrschen in dem Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und werden durch die Aufhebung auch nicht verändert.

Im Falle zukünftiger Genehmigungen nach § 34 BauGB sind insbesondere Brandschutz, Erschließung/Stellplätze und das Nachbarrecht zu beachten. Eine Gestaltungsberatung wird empfohlen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans Weeze Nr. 21 „Süd-West“ erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung. Dieses ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

3 Planungsrechtliche Situation

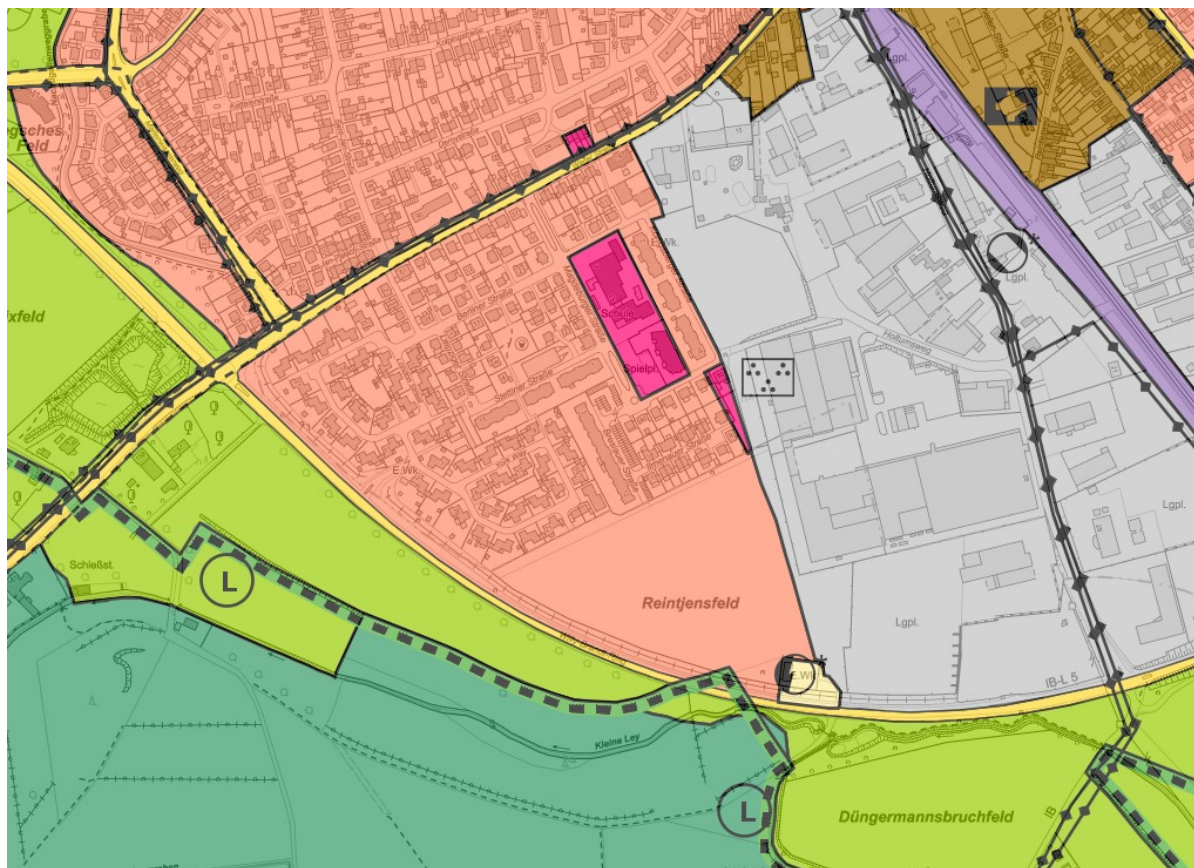
3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Für den Bereich des Willy-Brandt-Rings enthält der Regionalplan die zeichnerische Darstellung einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Wohnbaufläche und im Bereich des Willy-Brandt-Rings als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze



3.3 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kleve Nr. 10 – Weeze. Lediglich die Straßenfläche des Willy-Brandt-Rings inkl. der vorgelagerten Böschung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

4 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Weezer Siedlungskörpers östlich des Willy-Brandt-Rings. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet. Die Bebauung ist relativ einheitlich, überwiegend in rotem Klinker, zweigeschossig und mit Satteldächern. Der öffentliche Straßenraum und die Vorgartenzone sind stark versiegelt. Auf den rückwärtigen Grundstücksseiten befinden sich unterschiedlich große Gartenparzellen, die eine große Dichte an Nebenanlagen aufweisen. Die direkte Nachbarschaft ist ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Östlich in rund 140 m Entfernung, jenseits einer verbliebenen Ackerparzelle, schließen sich großflächige Gewerbegebiete an.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Quelle: timonline.nrw.de, ohne Maßstab)



Abbildungen: Luftbilder aus einer Drohnenbefliegung 2023 (Vermessungsbüro Kleinbielen, Geldern)



5 Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist über zwei Erschließungsringe (London Street und York Way) erschlossen, die an den Willy-Brandt-Ring im Südwesten und die Berliner Straße im Nordosten angebunden und auch untereinander verbunden sind. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der derzeit bestehenden Erschließungssituation.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Netz.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das über eine vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann.

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

7 Belange von Natur und Landschaft

7.1 Eingriffsregelung

Gem. § 1a (3) BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen künftig nach den Regelungen des § 34 BauGB bestimmt.

Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt werden kann. Im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes somit die Intensität der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht nicht verändert.

Insofern werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen.

Eine Bilanzierung des derzeitigen und künftigen Zustands im Plangebiet (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ist demnach nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Durch die Aufhebung dieses Planes entstehen planungsrechtlich keine neuen Bauplätze. Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Aufhebungsbereich nicht zu vermuten.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist zu berücksichtigen, dass eine Gehölzrodung nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres erfolgt. Dies gilt jedoch unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplans.

8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

9 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum bestehen nicht.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann aber nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"¹ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 – 1 m anzunehmen ist.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf mögliche Starkregenereignisse.

10 Altlasten und Altablagerungen

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

11 Bodenordnende Maßnahmen

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

¹ <https://geoportal.de/map.html>

12 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Erarbeitet:



14. April 2025

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister