

**GEMEINDE WEEZE**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt**

**Bebauungsplan Weeze-Laarbruch**  
**Nr. VII**  
**2. vereinfachte Änderung**

**Entwurfsbegründung**

**Planverfasser:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
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



**Juli 2018**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>8</b>

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Für das südliche Gelände des Airport Weeze existieren insgesamt sechs seit dem 21.12.2006 rechtskräftige Bebauungspläne. Diese wurden damals parallel aufgestellt und enthalten die gleiche Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet für flughafenauffine Nutzungen“ war das Resultat eines längeren Planungsprozesses im Zuge der Konversion des ehemaligen britischen Militärflughafens.

Grundlage der Verteilung von Sondergebietsflächen, Verkehrsflächen und Waldflächen auf dem Gelände war der Masterplan aus dem Jahr 1998/99 sowie die darauf aufbauenden Städtebaulichen Konzepte aus den Jahren 2003 bis 2005.

Einzelne Gebäude, die noch aus der Zeit der militärischen Nutzung stammen, liegen außerhalb der Sondergebiete bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen, da deren Weiternutzung oder bauliche Umnutzung zum damaligen Zeitpunkt nicht abzusehen war.

Innerhalb des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. VII handelt es sich um mehrere über das Plangebiet verteilte Bereiche. Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung ist demnach deckungsgleich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans.

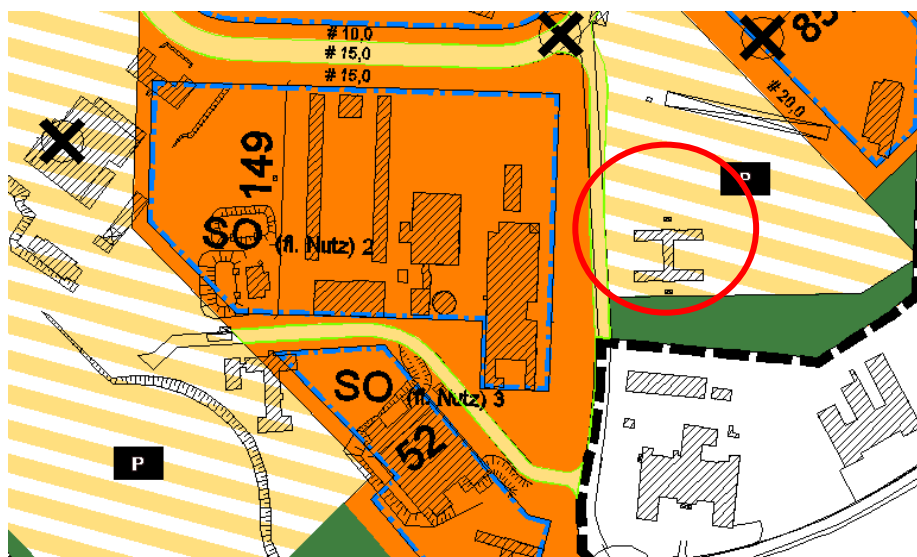
Die Änderungsplanung setzt sich aus folgenden Teiländerungen zusammen:

## 1. Bereich um das Gebäude 37

Hierbei handelt es sich um eins der typischen T-Gebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung. Die T-Gebäude waren überwiegend Mannschaftsunterkünfte. Die betreffende Fläche liegt innerhalb eines gemäß der Rahmenplanung für Parkplätze vorgesehenen Bereichs, da eine Weiternutzung des T-Gebäudes zum damaligen Zeitpunkt nicht vorgesehen war.

Mittlerweile gibt es Überlegungen, das Gebäude in Zukunft wieder zu Beherbergungszwecken im Zusammenhang mit der Flughafennutzung zu verwenden. Jegliche bauliche Erweiterungen, Instandsetzungen oder Umnutzungen wären innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz aber nicht zulassungsfähig.

Gegenstand der Änderungsplanung in diesem Teilbereich ist somit die Umwandlung einer Verkehrsfläche in ein Sondergebiet und die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche zur Ermöglichung einer Umnutzung.

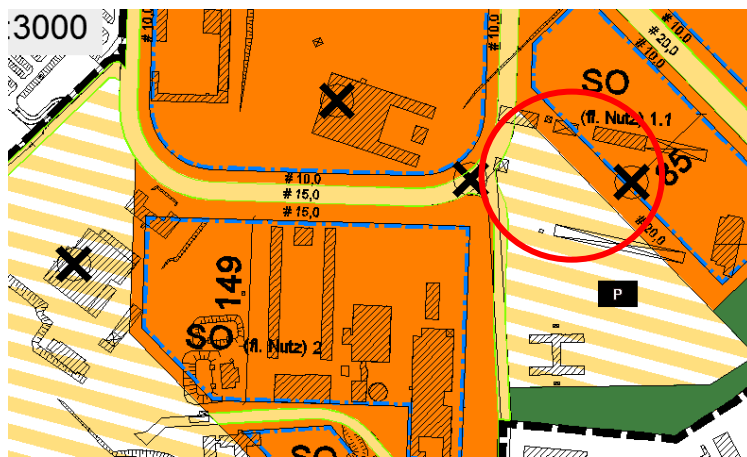


## 2. Bereich um das Gebäude 126

Auf der befestigten Hoffläche am Gebäudekomplex 126 (ehem. Garagenhof, Baujahr ca. 1955) soll auf einer dafür vorgesehenen Teilfläche eine Flugzeug-Attrappe aufgestellt und durch die Training Base Weeze GmbH & Co. KG als Brandübungsobjekt genutzt werden.

Die baulichen Maßnahmen hierzu bestehen im Wesentlichen aus der Herrichtung des betroffenen Flächenbereichs (Fugenabdichtung/Rinnenausbildung etc.), sowie der Aufstellung der Flugzeug-Attrappe, eines „Fire-Screens“ (zur Darstellung eines Vertikalbrand-Szenarios), sowie eines Technik-Containers.

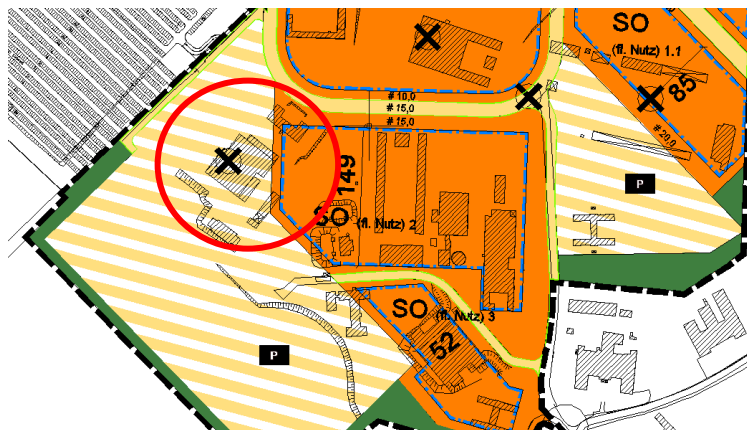
Die betreffenden Flächen der Training Base liegen gemäß Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII teilweise außerhalb des festgesetzten Sondergebiets im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“. Die SO-Fläche wird hier entsprechend vergrößert, da die festgesetzten Parkplätze in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt werden.



Der neue Zuschnitt des Sondergebiets erfordert darüber hinaus einen leichten Schwenk der westlich verlaufenden Erschließungsstraße. Die entsprechende Verkehrsflächenfestsetzung wird dahingehend geändert.

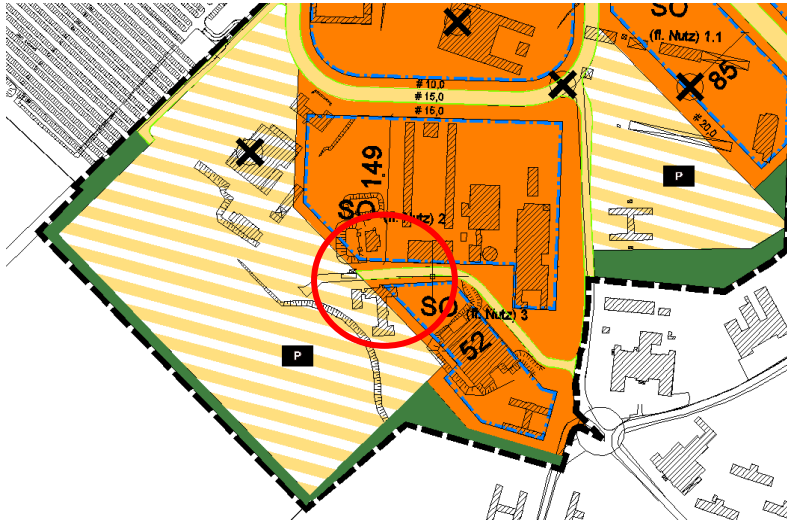
## 3. Bereich um das Gebäude 102

Die bereits seit 2009 bestehende Nutzung durch ein Kältemittelunternehmen für die Flugindustrie befindet sich ebenfalls außerhalb des dort angrenzenden Sondergebiets im Bereich eines festgesetzten Parkplatzes. Im Hinblick auf mögliche bauliche Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen wird auch hier im Zuge der Änderungsplanung eine Änderung der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.



#### 4. Bereich um das Gebäude 8

Auch hier erfolgt eine Umwandlung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ in eine Sondergebietsfläche vor dem Hintergrund einer ebenfalls zukünftig denkbaren Inanspruchnahme durch die Training Base Weeze GmbH & Co. KG.



Nach Auffassung der Gemeinde Weeze stimmen die genannten Vorhaben mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen überein. Sie ist vor diesem Hintergrund bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Vorhaben durch Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. VII umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 33 ha.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 11 in der Flur 17 der Gemarkung Weeze.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

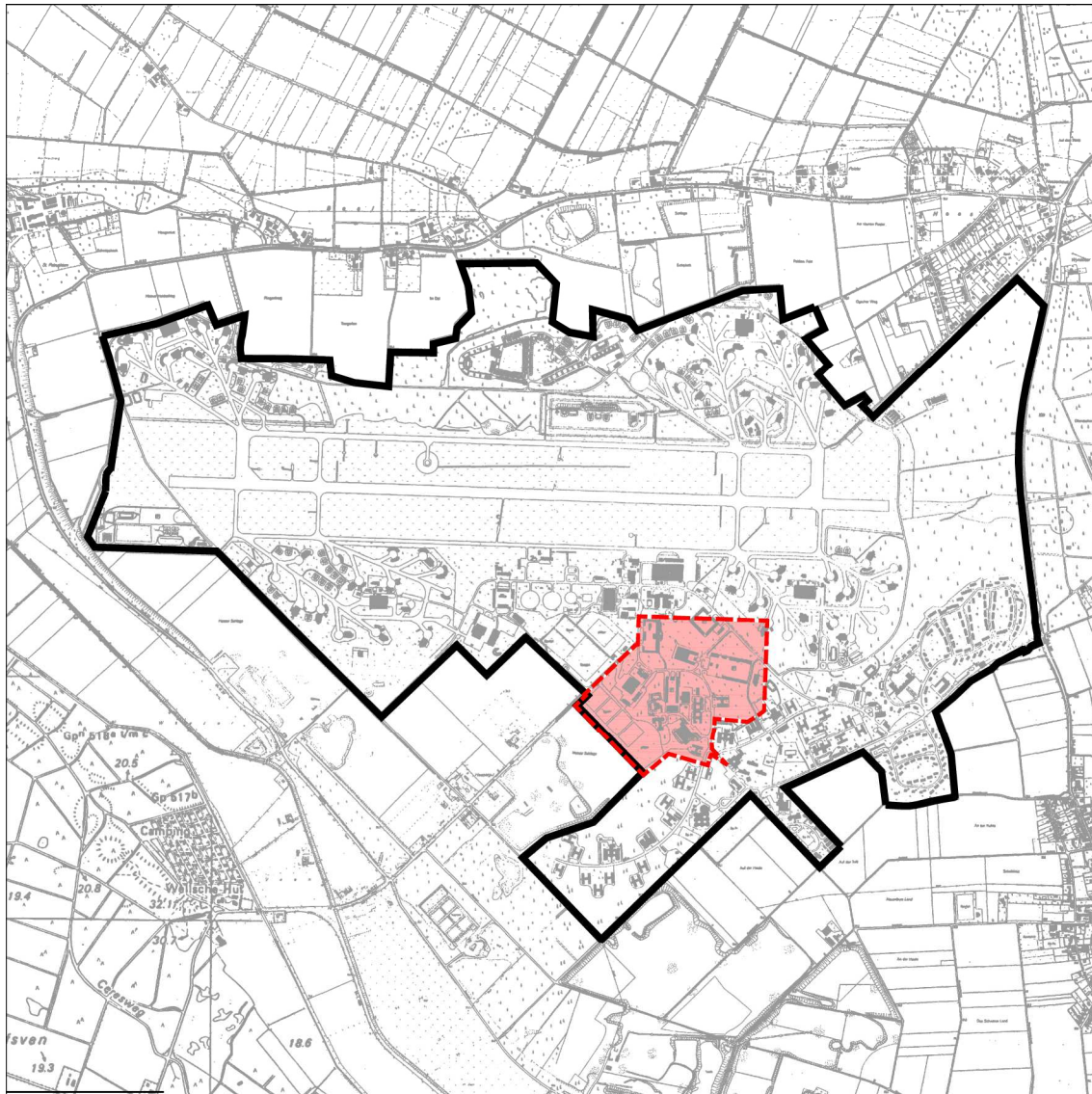


Abbildung: Lage des Plangebiets (rot) auf dem Flughafengelände



### 3 Planungsvorgaben

#### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB), und zwar „für zweckgebundene Nutzungen“ dargestellt, die durch die Textlichen Ziele des Regionalplans konkretisiert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „flughafenaffine Nutzungen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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 Ziele der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Bau- und Umnutzungsvorhaben von Gebäuden, deren Weiternutzung nach dem Ende des militärischen Flugbetriebs nicht abzusehen war und die sich innerhalb festgesetzter Parkplatzflächen befinden. Daneben soll der im Zusammenhang mit den genannten neuen Zuschnitten der SO-Flächen erforderliche leichte Schwenk der Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Alle anderen zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt.

### 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „flughafenaffine Nutzungen“ festgesetzt.

Eine Änderung der Sondergebietsdefinition ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

### 6 Erschließung

Das gesamte Plangebiet bzw. sämtliche von der Planung betroffenen bestehenden Gebäude sind vollständig erschlossen.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sichergestellt.

Die geänderten Festsetzungen in Bezug auf die Verteilung der Sondergebiets- und Verkehrsflächen, die Gegenstand des Verfahrens sind, bewirken keine relevanten Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation.

## 8 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans berührt die Belange von Natur und Landschaft nicht. Eine erneute Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die vorliegende Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt. Alle Änderungen beziehen sich auf planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsflächen, die in Sondergebiete geändert werden. Die erwartbaren Versiegelungsgrade von Verkehrsflächen und Sondergebieten wurden bereits im Gesamtausgleichskonzept berücksichtigt. Eine Umwandlung von Grün- oder Waldflächen ist nicht Gegenstand der Änderungsplanung.

## 9 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>1</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Habitatabschätzung begangen und die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf artspezifische Verhaltensweisen und Lebensraumanprüche (Potenzial-Analyse) erfasst. Am 4.6.2018 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt.

Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Von den für den 2. Quadranten der TK 25 4402 aufgeführten planungsrelevanten Arten (s. Tabelle 2) finden einige im Untersuchungsgebiet einen potentiellen Lebensraum bzw. geeignete Habitatbedingungen vor.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 6 Vogelarten angetroffen, darunter mit der Dohle eine planungsrelevante Art.

Die Dohlen halten sich sporadisch als Nahrungsgast auf den Verkehrswegen und Freiflächen im Untersuchungsgebiet auf. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit

---

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. VII der Gemeinde Weeze, Kevelaer, 02.07.2018



verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Für Offenlandarten wie Heidelerche und Feldlerche bietet das Plangebiet aufgrund der Vielzahl an vertikalen Strukturen und der Störungen durch den intensiven Übungsbetrieb im Änderungsbereich kein Lebensraumpotential.

Die Dohle, bei der es sich um einen ausgesprochenen Kulturfolger handelt, welcher eine Vielzahl von Habitaten im Siedlungs- und Siedlungsrandbereich aufsucht, wird durch das Vorhaben in seiner Lebensraumfunktion nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch die Lage auf dem Betriebsgelände des Airport Weeze und die Übungstätigkeiten der Training Base Weeze GmbH & Co. KG in direkter Umgebung vorbelastet. Des Weiteren verursachen Betriebsgebäude und Werkstätten im Änderungsbereich Lärm, visuelle Störungen sowie eine regelmäßige menschliche Anwesenheit. Das Vorhaben umfasst zudem lediglich die Angleichung der Nutzung an den Ist-Zustand im Plangebiet sowie Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, ein Auslösen von Verbotstatbeständen ist daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Reptilien oder Amphibien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht angetroffen. Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund der vorliegenden Habitatbedingungen im Plangebiet potentiell möglich, jedoch fehlen teilweise wichtige Habitatelemente wie offenes Gestein und potentielle Winterquartiere. Natürliche Gewässer und temporäre Wasserflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es besteht keine Betroffenheit.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche, Fortpflanzungsstätten oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorhandener lokaler Fledermauspopulationen durch mögliche Baumaßnahmen kann ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Baufeldvorbereitungen außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

## 10 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen.

## 11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Bei der Unteren Denkmalbehörde sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bekannt.

## 12 Altlasten und Altablagerungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar. Dies ist als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Zudem befinden sich im Bebauungsplan vier Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung der Standorte ist im Rahmen der 21. FNP-Änderung der Gemeinde Weeze vorgenommen worden.

Die Altlastenthematik auf dem Flughafengelände wurde zwischen 1996 und 2000 untersucht.

Durch die vorliegende Änderungsplanung ändert sich an der Altlastensituation nichts. Die Kennzeichnung der Altstandorte bleibt bestehen. Im Fall neuer baulicher Nutzungen im Bereich dieser Standorte ist die Untere Bodenschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

---

Erarbeitet:



Juli 2018