

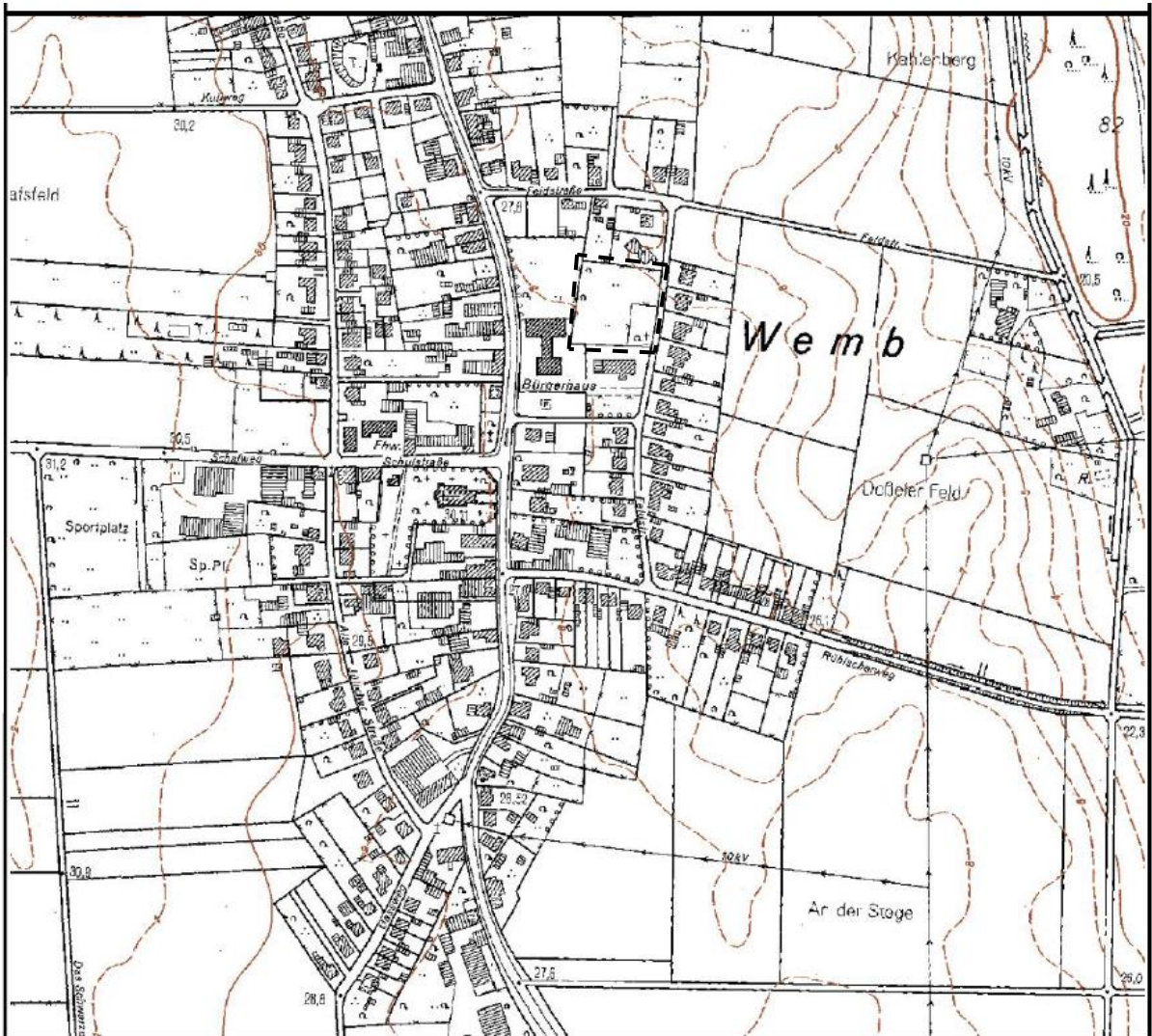
Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Weeze Nr. 35 – Wemb Feldstraße

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GLEICHZEITIG VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Begründung

Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 – Wemb Feldstraße



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation**
- 4. Verkehrliche Erschließung**
- 5. Planungsvorgaben**
 - 5.1 Raumordnung und Landesplanung**
 - 5.2 Flächennutzungsplan FNP**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Regelung des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2 Bauweise, überbaubaren Flächen und Maß der baulichen Nutzung**
- 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Auswirkungen der Planung**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ratt der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 – Wemb Feldstraße beschlossen.

Der ca. 4.245 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die die Flurstücke 321 und 324, Flur 38, Gemarkung Wemb.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Der Eigentümer der vorbenannten Flurstücke 321 und 324 beabsichtigt eine dem dörflichen Bild angepasste Hofanlage zu errichten, die vorrangig eine Wohnnutzung enthält. Alternative Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie mit der Festsetzung der Gebietsausweisung MD (Dorfgebiet) vereinbar und zulässig ist.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Wemb und wird erstmals überplant. Aufgrund der zentralen Lage und der geringen Größe wird die Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung durchgeführt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² oder 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst eine Gesamtfläche von 4.245 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13 a Ab.1 Nr.1 BauGB liegt.

Eine Anpassung übergeordneter Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereiches des historisch gewachsenen Dorfbereiches der Ortschaft Wemb.

Die Siedlungsstruktur weist im näheren Umfeld des Plangebietes neben allgemeinen Wohnen auch öffentliche Einrichtung wie Kindergarten, Pfarrheim und Bürgerhaus aus. Die Einstufung des Plangebietes erfolgt nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD).

4. verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Feldstraße erschlossen.

Von dort soll eine Stichstraße in westlicher Richtung das Plangebiet zusätzlich erschließen.

Diese wird gemäß des noch zu erstellenden Vorhaben- und Erschließungsvertrages parzelliert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und öffentlich gewidmet.

Am westlichen Ende der Stichstraße wird eine fussläufige Anbindung an die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an der Straße Auf der Schanz hergestellt.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt der Ortschaft Wemb innerhalb der Gemeinde Weeze dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 – Wemb Feldstraße dient zur Nachverdichtung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Wohnens.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur baulichen Nutzung soll die Weiterentwicklung des innerörtlichen Wohnens gefördert und gleichzeitig die dörfliche Struktur aufrecht erhalten werden. Alternative Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie mit der Festsetzung der Gebietsausweisung MD (Dorfgebiet) vereinbar und zulässig ist.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung

Zum einen wird die gewachsene Struktur der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Feldstraße aufgenommen und das Grundstück in der Tiefe dadurch ausgenutzt, dass die Anordnung weiterer Baulandflächen die Form eines ortstypischen Vierkanthofes nachzeichnet. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes entlang der westlichen Grenze hin zur öffentlichen Grünanlage und zum Bürgerhaus wird durch die Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise für die Garagen und Nebengebäude eine Abgrenzung von Wohnen und öffentlichen Einrichtungen (Bürgerhaus und Pfarrheim) geschaffen.

Ebenfalls werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der maximalen Trauf- und Firsthöhen sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in die Maßstäblichkeit der vorhandene Baustruktur einfügt.

Im Bebauungsplan sind von daher gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §16 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausgehend von den westlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Einrichtungen gehen insbesondere von der Nutzung des Bürgerhauses Lärmimmissionen auf das Grundstück aus. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde vom Vorhabenträger ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches vom Ingenieurbüro Richters & Hüls erstellt wird.

Dem Ergebnis wird durch die geschlossene Bebauung des westlichen Garagenhofes, sowie baulicher Anforderungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Rechnung getragen.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Feldstraße angeschlossen.

10. Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 - Wemb Feldstraße fördert eine langfristige Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnqualität.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft im vorliegenden Bestand und der bisherigen Nutzung des Plangebietes werden im Gutachten der artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Selling-Kappert geprüft.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Weeze, den 14.06.2018