

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

Bebauungsplan Weeze Nr. 7a
„Magdeburger Straße“
4. Änderung

Begründung

Planverfasser:

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



20. April 2022

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
5	Ziele des Bebauungsplans.....	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7	Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung	6
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	6
8.2	Schmutzwasser	6
8.3	Regenwasser	6
9	Belange von Natur und Landschaft.....	6
10	Artenschutz	7
11	Immissionsschutz.....	8
11.1	Geruch.....	8
11.2	Lärm.....	8
12	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen	8
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9
14	Altlasten und Altablagerungen	9

15	Bodenordnende Maßnahmen.....	9
16	Kosten	9

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Weeze hat beschlossen, ein Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 7 a „Magdeburger Straße“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die geplante bauliche Erweiterung der Ganztageeinrichtung der Marienwasser Grundschule. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen ist der Bau zweier neuer Gruppenräume und eines Sanitärkerns notwendig.

Das Grundstück des Erweiterungsvorhabens der offenen Ganztageeinrichtung der Grundschule befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 7a „Magdeburger Straße“. Dem Bauvorhaben stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche entgegen. Der geplante Baukörper überschreitet die festgesetzte Baugrenze um rund 9 m in östlicher und rund 3 m in südlicher Richtung. Eine Befreiung von dieser Festsetzung durch die Baugenehmigungsbehörde ist nicht möglich, da die Überschreitung nicht als geringfügig anzusehen ist. Darüber hinaus wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. nicht eingehalten.

Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans in Form einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der GRZ erforderlich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

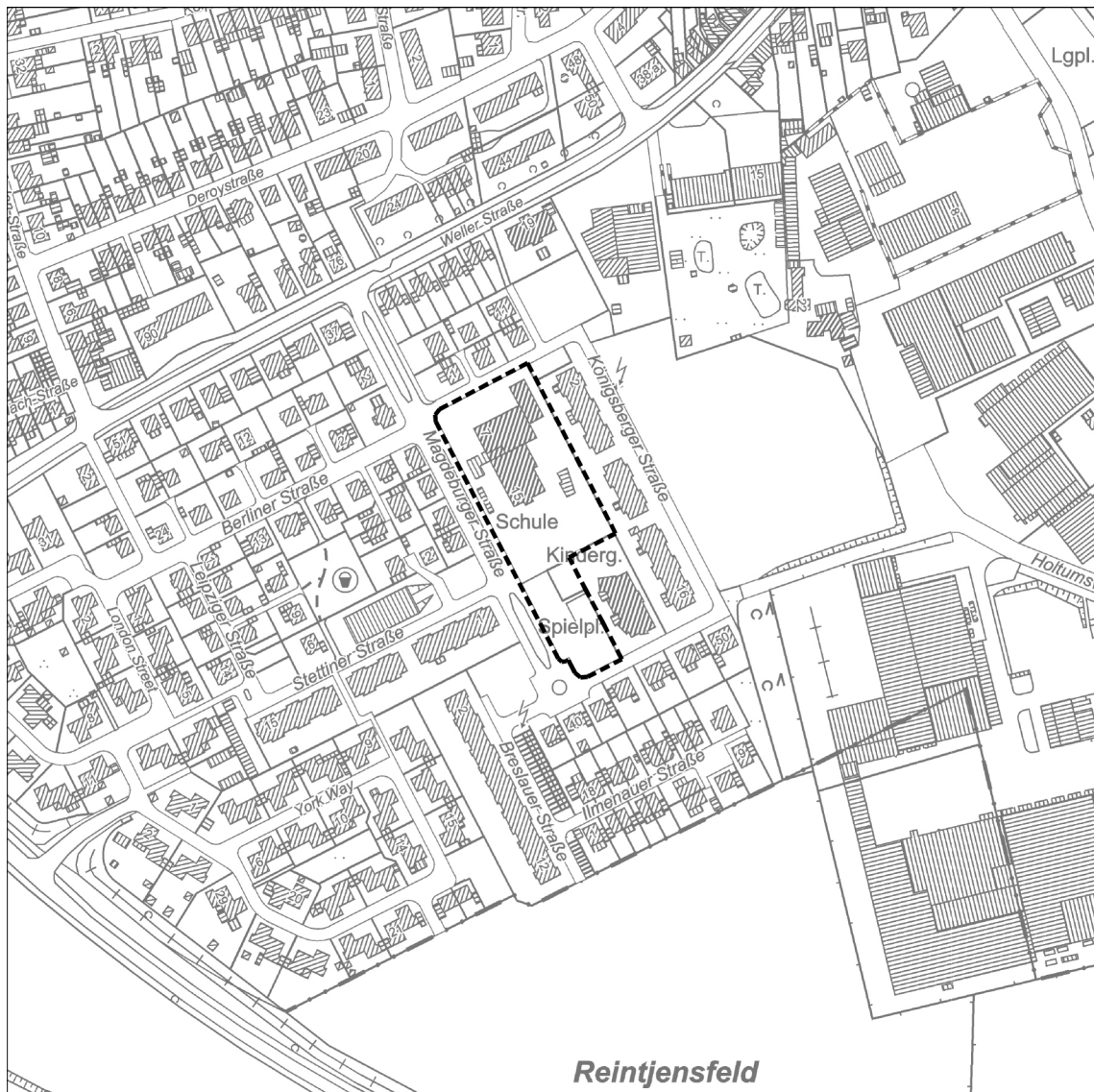
Das Plangebiet (Geltungsbereich der 4. Änderung) ist rund 9.000 m² groß und befindet sich im Süden des Weezer Siedlungskörpers, zwischen Königsberger Straße und Magdeburger Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Weeze, Flur 66 die Flurstücke 527, 793 und 794.

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

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)



3 Gegenwärtiger Zustand

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das Schulgelände der Grundschule Marienwasser inkl. der südlich angrenzenden Fläche mit einem Bolzplatz. Westlich verläuft die Magdeburger Straße.

Die nähere Umgebung ist im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Rund 250 m westlich bzw. südlich verläuft der den Ortsrand markierende Willy-Brandt-Ring.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 7 a „Magdeburger Straße“ in der Fassung der 2. Änderung.

Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (4. Änderung) verweist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit 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).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dem Offenen Ganztag dienenden baulichen Erweiterung der Marienwasser Grundschule.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhenfestsetzung zur maximalen Gebäudehöhe (GH), bezogen auf NHN bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die festgesetzte GRZ für die Gemeinbedarfsfläche von 0,4 gilt auch im Zuge der Änderungsplanung fort.

Neu festgesetzt wird aber gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden darf. Ohne eigenständige Festsetzung in einem Bebauungsplan lässt die BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 lediglich eine Überschreitung bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zu.

Die Festsetzung dient dem Ziel, das für die Fläche konkret beantragte Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, da mit diesem eine Überschreitung des 50 %- Rahmens einherginge.

Der mit der geplanten Nutzung verbundene Bedarf an Baukörpern und befestigten Grundstücksbereichen schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung.

Es ist des Weiteren als städtebaulicher Grund anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur begünstigt. Auch gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll. Diese Lagegunst weist der vorliegende Standort zweifellos auf.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der umliegenden Wohnungen auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannte Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstücks bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Diese bereits gültige Festsetzung bleibt im Zuge der Änderungsplanung bestehen.

Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Gebäudehöhen (GH max.)

Die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich soll auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden.

Die Neubebauung des Planbereiches soll sich dem Planungsziel der städtebaulichen Anpassung folgend auf die vorhandenen Höhenmaße der ein- bis zweigeschossigen Umgebungsbebauung beschränken. Eine Orientierung an den vorhandenen Gebäudehöhen dieser Bebauung trägt daher der städtebaulichen Anpassung für die bauliche Entwicklung im Bebauungsplanbereich Rechnung.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die südöstliche Baugrenze im Bereich der Grundschule wird im Hinblick auf den geplanten Anbau für die offene Ganztagsbetreuung um das erforderliche Maß erweitert, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu erreichen.

7 Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Die Gemeinbedarfsfläche wird über die westlich angrenzende Magdeburger Straße erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Bisher unbebaute Grundstücksteile können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Änderungen an der bestehenden Entwässerung erfolgen im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung nicht.

8.3 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet. Änderungen an der bestehenden Entwässerung erfolgen im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung nicht.

9 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.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm), gelten Eingriffe, die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind durch die Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für die Gesamtgemeinde ausgegangen werden kann.

10 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. 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 Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Am 03.03.2022 wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 3. Quadranten der TK25 4303 (Weeze) ausgewertet. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

Der Änderungsbereich ist bereits durch die Lage im Siedlungsbereich, vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung, die bestehende Nutzung durch die Schule sowie durch die unmittelbar angrenzende Straße, mit entsprechenden Lärmemissionen der Pkw und LKW, in direkter Umgebung stark vorbelastet. Des Weiteren verhindern die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit, besonders der Schulkinder, aber auch die Lage im Siedlungsbereich grundsätzlich ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher planungsrelevanter (Offenland-)Arten im Untersuchungsgebiet. Der Raum ist ebenfalls durch Lichtimmissionen vorbelastet.

Das zu erwartende Artenspektrum beschränkt sich auf im Siedlungsbereich vorkommende so genannte Allerweltsarten, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung keine vertiefende Beachtung finden, da sie sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Die Gutachterin kommt zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch das Planverfahren für planungsrelevante Vogelarten wie auch Allerweltsarten aufgrund des fehlenden/geringen Lebensraumpotentials bzw. ausbleibender Projektwirkungen ausgeschlossen werden kann. Die Lebensraumfunktion bzw. die vorhandene Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplans im bestehenden Umfang erhalten.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Magdeburger Straße“ der Gemeinde Weeze, Kevelaer, 03.03.2022

Ein Verlust einer lokal bedeutsamen Population kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

11 Immissionsschutz

11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

Die Nachbarschaft aus Wohnnutzungen und der Grundschule besteht seit vielen Jahren. Durch die Änderungsplanung ergibt sich keine Notwendigkeit einer grundlegenden Neubewertung der Schallsituation.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 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"² veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor.

Die betroffenen Flächen erstrecken sich weitgehend auf den südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets.

Die Empfindlichkeit der bestehenden Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet sich aufhaltenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus

² <https://geoportal.de/map.html>

dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

13 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 und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

14 Altlasten und Altablagerungen

Im Nachweis des vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters sind im Plangebiet Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte nicht ausgewiesen.

15 Bodenordnende Maßnahmen

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

16 Kosten

Die Planungskosten trägt die Gemeinde Weeze als Trägerin der Planungshoheit.

Erarbeitet:



20. April 2022