

**Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister**

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Weeze Nr. 19

- Bahnstraße / Reintjesweg -

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- Entwurf -

Bearbeitung / Planverfasser:



**architekt
bousart**

dipl.-Ing. Jörg Bousart - aknw
Schravelen 16
47626 Kevelaer
fon 02832-5698
fax 02832-70084

architekt.bousart@t-online.de
www.architekt-bousart.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Erforderlichkeit der Planung / Wahl des Verfahrens**
- 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Gegenwärtiger Zustand**
- 4. Planungsvorgaben**
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung**
 - 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**
- 5. Ziele des Bebauungsplanes**
- 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - a. Art der baulichen Nutzung**
 - b. Maß der baulichen Nutzung**
 - c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**
 - d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
 - e. Nebenanlagen**
 - f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**
 - g. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**
- 7. Gestalterische Festsetzungen**
- 8. Erschließung**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Auswirkungen auf die Umweltgüter**
 - 10.1 Schutzgut Mensch**
 - 10.2 Schutzgut Landschaft**
 - 10.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
 - 10.4 Schutzgut Wasser**
 - 10.5 Schutzgut Boden**
 - 10.6 Fazit Umweltauswirkungen**
- 11. Artenschutz**
- 12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**
- 13. Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege**
- 14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 15. Kosten**

1. Erforderlichkeit der Planung / Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde Weeze hat aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben aus der Landesplanung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) für die in Frage kommenden Bereiche der Innenentwicklung in Weeze bereits im Jahre 2014 mit entsprechenden Vorarbeiten begonnen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2014 hat die Verwaltung u.a. einen ersten städtebaulichen Entwurf für den Bereich zwischen Alte Heerstraße, Reintjesweg und dem Betriebshof der Gemeinde Weeze vorgestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.11.2017 mit dem seitens des Projektentwicklers vorgestellten städtebaulichen Konzeptentwurf für den genannten Bereich einverstanden erklärt.

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg- auf Grundlage des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB, der sich aus dem städtebaulichen Konzeptentwurf entwickelt hat, beschlossen. Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Weeze in seiner Sitzung am 02.07.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg- mit der Entwurfsbegründung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie eine Träger-/Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Planungsanlass ist die Schaffung von innerörtlichen Wohnbauflächen durch die Nachverdichtung des Ortskerns Weeze. Durch den, im Zuge der Baumaßnahme Petersstraße 4 und 6, entstandenen Stichweg „Anna-Thielen-Straße“ bietet sich die Möglichkeit den Blockinnenbereich zwischen Petersstraße, Reintjesweg und Betriebshof der Gemeinde Weeze zu erschließen und für Wohnbauzwecke nutzbar zu machen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg - wird im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB** vorgenommen.

§ 13 a des BauGB ermöglicht die **Einbeziehung von Bereichen der Innenentwicklung in das beschleunigte Verfahren** unter der Voraussetzung, dass durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg - erfüllt die genannte Bedingung. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich und der Anteil der Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².

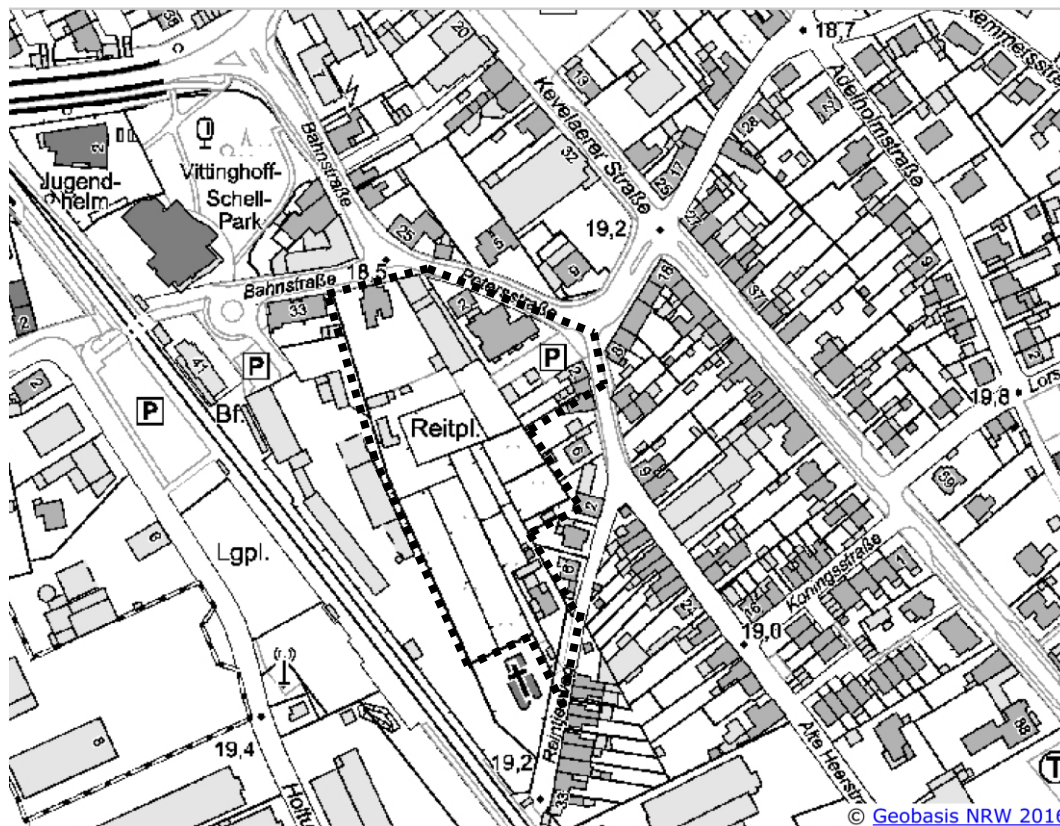
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Weiterhin wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind auch weiterhin abwägungspflichtig, wobei die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, da die in dem Bebauungsplan festgesetzte **Grundfläche** 20.000 m² nicht überschreitet.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 12.000 m² große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 140, 141, 142, 147, 154, 156, 157, 165, 250, 268, 322, 323, 324, 325 und 326, der Flur 63 in der Gemarkung Weeze.

Umschlossen wird der Geltungsbereich durch die Bahnstraße im Norden, die Petersstraße und Alte Heerstraße im Osten, sowie den Reintjesweg im Süden. Nach Westen bildet die Grenze des Flurstücks 303 (Betriebshof der Gemeinde Weeze) die Gebietsabgrenzung.



Übersichtskarte und Geltungsbereich

3. Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weeze und zählt zum südwestlichen Randbereich des Ortskerns.

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist geprägt von straßenbegleitenden Alt- und Neubauten, die überwiegend dem Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern dienen. Der Innenbereich besteht sowohl aus privaten Gartenflächen, als auch brachliegenden Weideflächen mit einzelnen Holzunterständen und einem einfachen Stallgebäude.

Ferner befindet sich auf dem Flurstück 156 (Flur 63, Gemarkung Weeze) ein Saalbau eines bestehenden Gastronomiebetriebes an der Bahnstraße 27. Dieser ist nicht mehr in Funktion und wird zeitnah abgerissen.

Im Osten führt ein kurzer Stichweg von der Petersstraße in das Plangebiet. Dieser ist als ‚Anna-Thielen-Straße‘ öffentlich gewidmet und dient derzeit als Erschließung für eine öffentliche Stellplatzanlage und einen privaten Garagenhof.

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet die Neuapostolische Kirche.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung:

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Weeze dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP):

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weeze hat einen nachgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum (Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, März 2019). Der Bebauungsplan Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg - dient der Schaffung eines zusätzlichen Angebotes innerörtlichen Wohnens. Überwiegend sollen im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist aber auch Raum für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Durch die Schaffung des zusätzlichen Wohnraumes ist dem Ziel, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in Weeze zu schaffen, Rechnung getragen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollten nicht zugelassen werden.

b. Maß der baulichen Nutzung

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt.

Für eine weitere Differenzierung der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in fünf Teilflächen (WA 1 bis WA 5) aufgeteilt. In diesen Teilflächen werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen, sowie die zulässige Geschossigkeit und die Art der Bebauung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird auf den angrenzenden Gebäudebestand Bezug genommen, um die städtebauliche Einfügung der Neubauten zu gewährleisten. So ist gewährleistet, dass sich die Höhe der Gebäude von der Bahnstraße hin zum Reintjesweg abnehmend entwickeln. Während an der Bahnstraße bis zu viergeschossige Gebäude angesiedelt sind, liegen am Reintjesweg überwiegend eingeschossige Wohngebäude. Die gewählten Festsetzungen garantieren eine größtmögliche städtebauliche Verträglichkeit.

c. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine offene Bauweise und in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Teilbereichen durch Baugrenzen definiert.

d. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, mit Ausnahme der Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Hier sind diese Anlagen nur auf den mit GA (Garagen) und ST (Stellplätze) gekennzeichneten Flächen zulässig.

e. Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO gelten die gleichen Festsetzungen, wie für Garagen und Stellplätze.

f. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Abgesehen von den mit GA und ST gekennzeichneten Flächen sind die übrigen Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenflächen zu nutzen.

g. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich Laubgehölzhecken sowie Laubgehölzhecken mit dahinter angeordneten Drahtgeflechtzäunen zulässig. Zu den Erschließungsstraßen hin beträgt die maximale Höhe 1,00 m. Die Heckenpflanzung (Pflanzlöcher) muss um mind. 0,75 m, ein dahinterliegender Zaun um mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück eingerückt sein.

Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedungen als Holzzäune, Laubgehölzhecken oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit Hinterbepflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

7. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer und Außenwände festgesetzt.

Als Dachformen sind Pult- und Satteldächer, sowie Flachdächer zugelassen. Letztere sind unterhalb einer Neigung von 8° zu begrünen. Flachdachgaragen sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Geneigte Dächer sind mit unglasierten Beton- oder Tondachsteinen auszuführen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern von mindestens 25° Dachneigung zugelassen.

Als Außenwandflächen sind Verblendmauerwerk, Putz und Wärmedämmverbundsystem zulässig. Je Fassade können für bis zu maximal 30 % der Flächen auch andere Materialien zugelassen werden.

Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Gärten mit landschaftsgerechter Begrünung zu gestalten. In den Vorgärten sind mind. 70 % der Fläche zu begrünen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bahnstraße, Petersstraße und den Reintjesweg erschlossen. Als weitere Erschließung für den Innenbereich ist eine Planstraße als Verlängerung der ‚Anna-Thielen-Straße‘ vorgesehen. Änderungen in bereits bestehenden öffentlichen Straßenbereichen sind nicht erforderlich.

Die Planstraße wird als verkehrsberuhigte Anwohnerstraße ausgebaut. Weiterhin sind, um die generelle Kleingliedrigkeit im Weezer Ortskern fortzuführen, zwei fußläufige Verbindungen geplant. Zum einen soll der Innenbereich des Baugebietes zusätzlich fußläufig an die Bahnstraße angeschlossen werden, zum anderen soll eine kurze Anbindung an den Bahnhof entstehen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke entlang der vorhandenen Straßen sind bereits an das öffentliche Leitungsnetz für deren Ver- und Entsorgung angeschlossen. Änderungen sind durch die Planung nicht notwendig.

Für alle weiteren Grundstücke im Innenbereich des Plangebietes wird das entsprechende Leitungsnetz der ‚Anna-Thielen-Straße‘ erweitert und die Erschließungsstraße in gleicher Gestaltung fortgesetzt.

10. Auswirkungen auf die Umweltgüter

Ziel des Bebauungsplanes Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg - ist die Erschließung einer Wohnbaufläche im Innerortsbereich. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg - wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht erforderlich sind:

- Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB
- eine Bilanzierung sowie ein Ausgleich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind auch weiterhin abwägungspflichtig, wobei die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen. Als Grundlage für diese Abwägung werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter und die Belange des Artenschutzes zusammenfassend dargestellt.

10.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die umliegende, bereits bestehende, Bebauung fortgesetzt. Auch die bereits bestehende Bebauung hat sich als verträglich für die Menschen erwiesen. Lärmbelästigungen aus dem Betrieb der Eisenbahnlinie sind durch die abschottende Wirkung des Betriebshofes der Gemeinde Weeze, welcher zwischen dem Baugebiet und der Eisenbahnlinie liegt, nicht relevant. Für die umliegende Wohnbebauung entfällt zukünftig durch den Abriss des Saalbaus eine potentielle und frühere Lärmquelle.

10.2 Schutzgut Landschaft

Dem Planbereich kommt keine besondere Bedeutung hinsichtlich des umgebenden Orts- oder Landschaftsbildes zu. Auch der Eigenwert der Fläche (Intensivgrünland) als Landschaftsbildelement mitten im Ortskern ist nicht besonders ausgeprägt. Gehölzstrukturen sind nahezu nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird nicht gesehen.

10.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden keine Beeinträchtigungen ermittelt. Durch die Umwandlung des bisherigen Intensivgrünlandes in ein Wohngebiet mit Grünflächenanteil wird der bisherige Lebensraum (Intensivgrün- und Nutzgartenland) für Tiere und Pflanzen durch neue Lebensräume in den Hausgärten ersetzt. Die bestehende Nachbarschaft zur Bahnlinie bedingt bereits derzeit eine gewisse Störungstoleranz evtl. vorhandener Tierarten.

10.4 Schutzgut Wasser

Durch Vorgaben des Bebauungsplanes zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser so gering wie möglich gehalten. Natürliche Fließgewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

10.5 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch die Inanspruchnahme und Versiegelung offener Bodenfläche für Bebauung und Verkehrswege. Durch entsprechende Vorgaben des Bebauungsplanes zur Flächengestaltung von Vorgärten, Zufahrten und Stellplätzen werden diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten.

10.6 Fazit Umweltauswirkungen

Für die Abwägung zum Bebauungsplan Weeze Nr. 19 -Bahnstraße/Reintjesweg- wurde eine Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter gegeben.

Auswirkungen für das Schutzgut Mensch wurden nicht ermittelt. Für das Schutzgut Boden entsteht eine gewisse Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme offener Bodenfläche für Bebauung und Verkehrswege. Diese Beeinträchtigung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht durch eine entsprechende Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden.

Für die weiteren Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Wasser werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Belange des Artenschutzes werden nachfolgend dargestellt.

11. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP, Stufe I) durch das Planungsbüro Seeling + Kappert GbR. in Wemb erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Vogelarten und planungsrelevante Tierarten sind die Vegetationsrodungen und Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar durchzuführen

12. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Ein Altlastenverdacht liegt laut Altlastenkataster des Kreises Kleve nicht vor. Im Zuge von Tiefbauarbeiten sind keine Maßnahmen erforderlich.

Vor Beginn von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist eine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes des Landes NRW einzuholen.

13. Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege

Im Bereich der Bodendenkmalpflege sind keine Maßnahmen erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die eingetragenen Baudenkmäler Bahnstraße 27 und Bahnstraße 29.

Für Hochbauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes, die diese Denkmäler betreffen oder in deren unmittelbaren Umfeld liegen ist eine Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege vorzunehmen.

14. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Notwendige Vegetationsrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte sich dieser Zeitrahmen nicht einhalten lassen, sind die Bäume auf brütende Vögel zu kontrollieren.

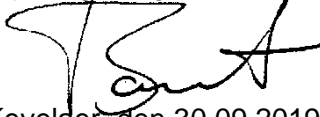
15. Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Weeze, den 30.09.2019

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Jörg Bousart – Architekt



Kevelaer, den 30.09.2019