

**GEMEINDE Weeze**  
**Der Bürgermeister**

# **Bebauungsplan Weeze Nr. 42**

## **„Wohnquartier Alte Heerstraße“**

### **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



**8. Juni 2022**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>9</b>
<b>6.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>9</b>
<b>6.5</b>	<b>Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....</b>	<b>9</b>
<b>6.6</b>	<b>Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Gas, Wasser, Strom .....</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Schmutzwasser / Regenwasser .....</b>	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>Sammelstelle für Abfallbehälter.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen .....</b>	<b>20</b>

<b>14</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>21</b>
<b>15</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>23</b>
<b>17</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>23</b>

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Weeze hat beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Weeze Nr. 42 „Wohnquartier Alte Heerstraße“ durchzuführen.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht eines privaten Bauherrn, den ehemaligen REWE-Markt am Standort verschiedener weiterer gewerblicher Vornutzungen (Holzhandlung und Sägewerk) zwischen der Kevelaerer Straße und Alte Heerstraße abzureißen und dort ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Die Fläche befindet sich in einer bestehenden Gemengelage aus gewerblichen und Wohnnutzungen mit einer gewerblichen Lärmvorbelastung. Die Immissionsituation ist deshalb im Zuge der Planung besonders zu berücksichtigen.

Zur Vorbereitung der Baulandentwicklung wurde ein städtebaulicher Entwurf für diese Entwicklungsfläche erarbeitet. Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern. Das vorliegende Plangebiet bietet Platz für rund 25 Wohneinheiten. Der städtebauliche Entwurf wurde mehrfach überarbeitet und schließlich auch auf erschließungstechnische Erfordernisse hin mit einem beauftragten Tiefbauingenieurbüro abgestimmt.

Abbildung: Lageplankonzept, Bechtler Architekten, Weeze, Dezember 2021 (ohne Maßstab)



Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht somit eine bauliche Nachfolgenutzung der Grundstücke.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Gemeinde Weeze, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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 zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) 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. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

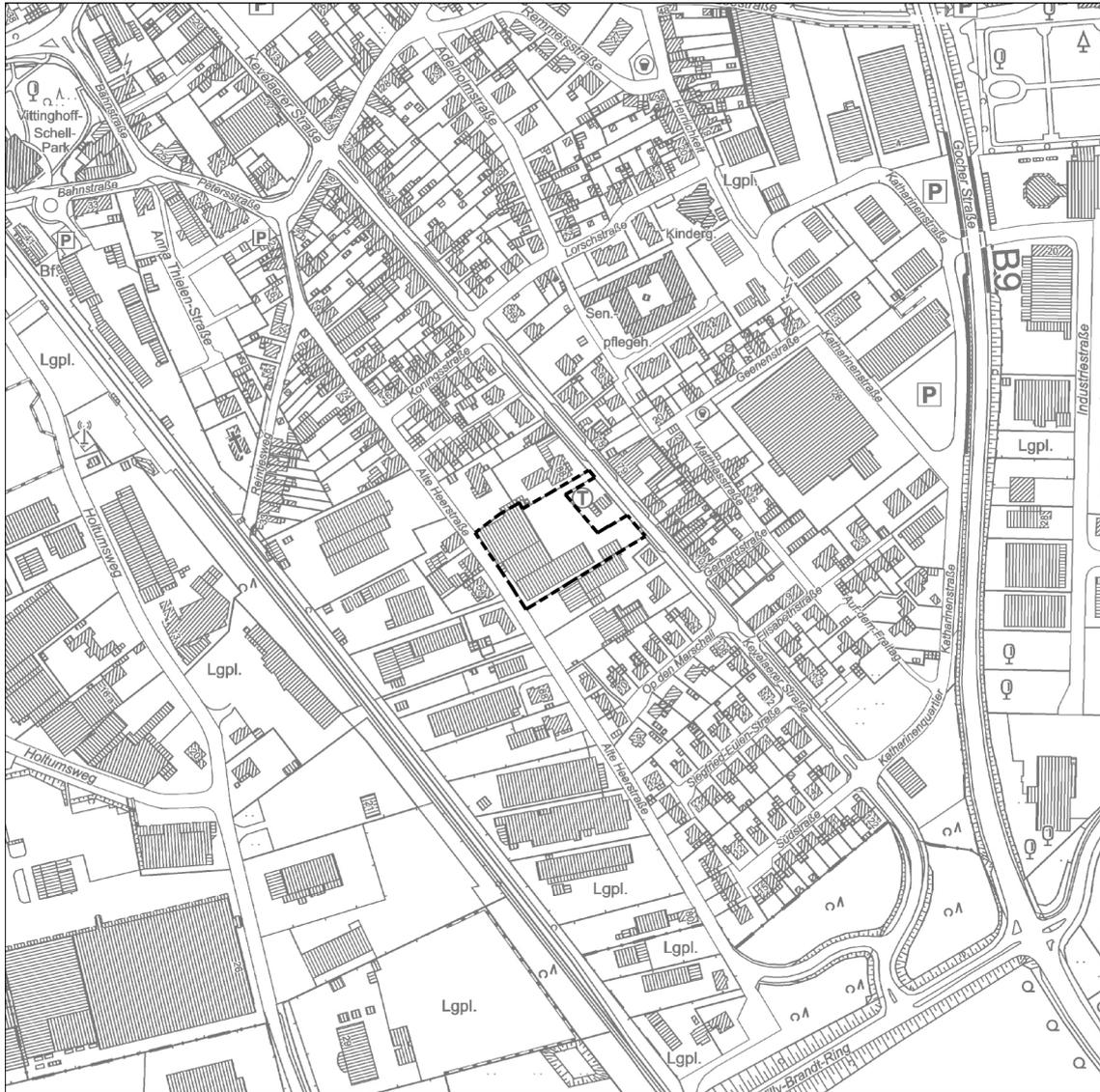
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 umfasst die Flurstücke 174, 237 und 321 in der Flur 63 der Gemarkung Weeze.

Der Planungsbereich ist rund 5.740 m<sup>2</sup> groß.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Gemeinde Weeze, im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbebebauung. Der Hauptteil des Plangebietes wurde zuletzt von einem bereits längere Zeit leerstehenden und Ende 2021 abgerissenen ehemaligen REWE-Markt (Hallenbauweise mit Anbauten für Lager, Mitarbeiteräume etc.) eingenommen. Südlich davon befand sich das ebenfalls inzwischen abgebrochene Gebäude einer Werkstatt bzw. Schlosserei.

Das Grundstück war, mit Ausnahme weniger schmaler Streifen von Ruderalvegetation bzw. Pioniergehölzen, durch Bebauung und Asphaltdecken der ehemaligen Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt.

Östlich des Geltungsbereichs an der Kevelaerer Straße befindet sich eine Tankstelle. Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Autowerkstatt mit mehreren Teilgebäuden sowie einem freistehenden Wohngebäude, umgeben von versiegelten Betriebs- und Stellplatzflächen.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab)



## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan

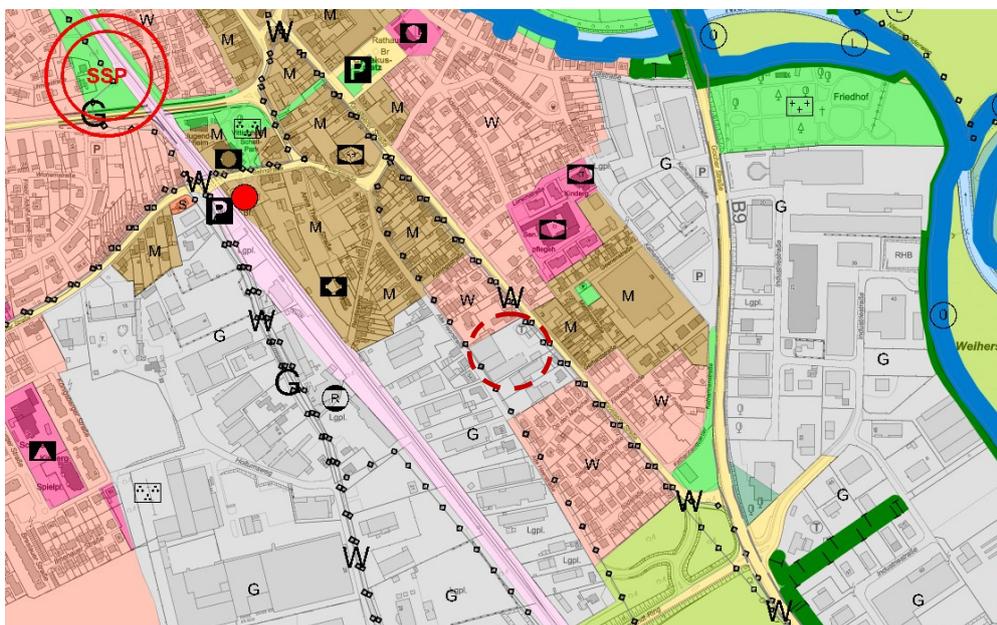
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an der Grenze zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Die tatsächliche städtebauliche Situation weist hier in der näheren Umgebung seit den 1990er Jahren eine erhebliche Umstrukturierung auf. Es hat sich verstärkt Wohnnutzung etabliert, das Plangebiet und sein Umfeld haben sich zu einem faktischen Mischgebiet entwickelt. Große Teile ehemaliger gewerblicher Flächen zwischen B 9 und Kevelaerer Straße (ehemaliges Geenengelände mit Holzindustrie) sind heute im FNP als gemischte und Wohnbauflächen dargestellt. Auch die Fläche südlich der LKW-Werkstatt liegt im GIB und ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern hat für Teilbereiche des südöstlichen Gemeindegebiets eine gewisse Entkopplung der tatsächlichen städtebaulichen Situation von der Darstellung des Regionalplans stattgefunden.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abbildung: Darstellungen des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

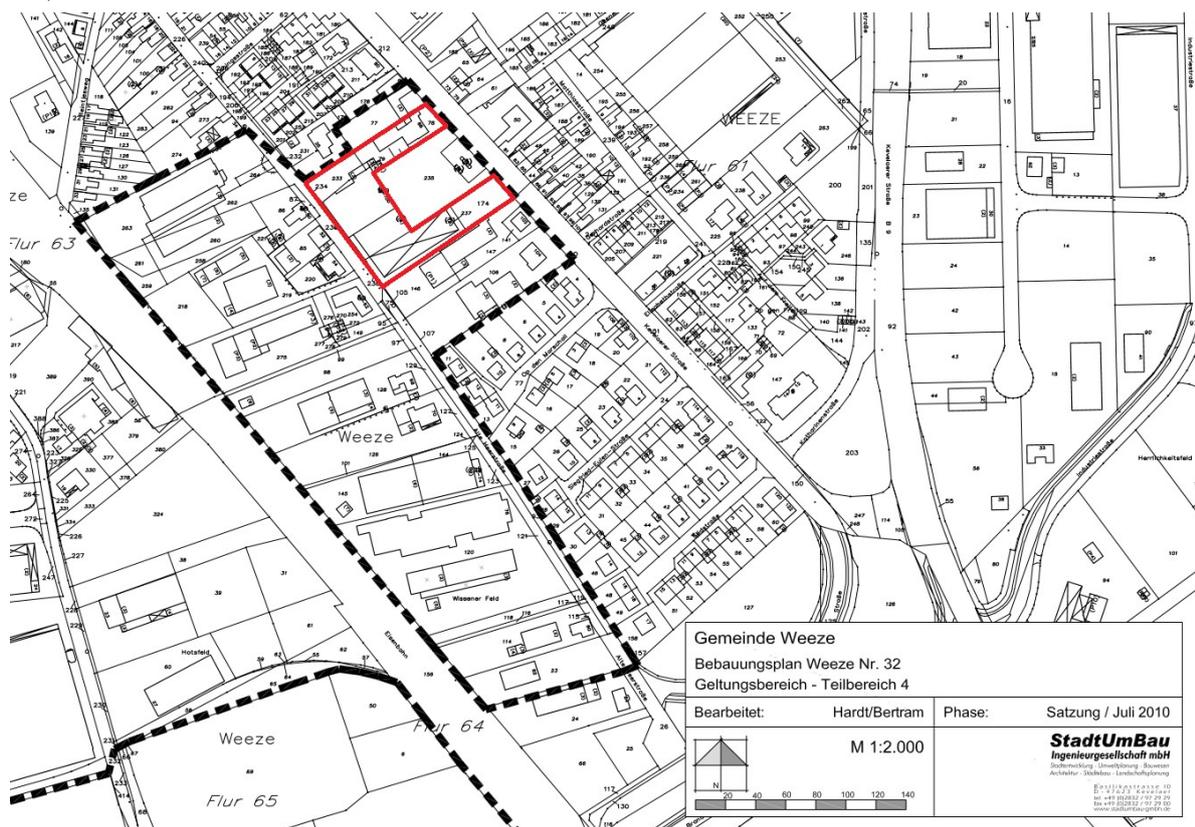
Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden im Zuge der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht (Schreiben der Bezirksregierung vom 25.05.2022). In dieser Stellungnahme weist auch die Bezirksregierung auf den erfolgten und

anhaltenden Strukturwandel des Plangebietsumfelds sowie auf die Lage im Übergangsbereich zwischen GIB und ASB hin.

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Planfläche liegt lediglich innerhalb eines einfachen Bebauungsplans (Bebauungsplan Weeze Nr. 32 ‚Ausschluss von Einzelhandel‘) und wird daher aktuell planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unplanter Innenbereich) beurteilt.

Abbildung: Abgrenzung des einfachen Bebauungsplans Weeze Nr. 32 und Lage (in rot) des neuen Bebauungsplans Nr. 42 (ohne Maßstab)



### Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 10 - Weeze.

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 Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Damit soll ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um acht Reihenhäuser, 12 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus.

Hinter der Planung steht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Weeze, die Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten zu fördern und zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum im Zuge der Wiedernutzbarmachung einer bereits versiegelten Fläche zu schaffen. Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden umliegenden Betrieben und der neuen Wohnbebauung sind aus Sicht der Gemeinde Weeze nicht zu befürchten, da die Umgebung des Plangebiets bereits heute eine Gemengelage darstellt, innerhalb derer die Betriebe Rücksicht auf die bestehenden Wohnnutzungen nehmen müssen und durch das neue Wohngebiet nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die festgesetzte Baugebietsart gibt es Einschränkungen im Katalog der zulässigen Nutzungen.

Der Versorgung des Plangebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Versorgung des Plangebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Gemeinde Weeze hat sich zu diesem Ausschluss entschieden, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur sehr eingeschränkt für derartige Nutzungen geeignet sind und mögliche Immissionskonflikte vermieden werden sollen. Darüber hinaus soll mit Blick auf die Zentrenkonzeption der Gemeinde Weeze darauf hingewirkt werden, dass ladenmäßig betriebene Einzelhandelsgeschäfte vorrangig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

## Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets für die drei festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 variiert.

Das Plangebiet weist bereits heute eine sehr hohe Versiegelung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden und der bereits abgerissenen Gebäude sowie der asphaltierten Parkplatzfläche beträgt der Versiegelungsgrad im Bestand annähernd 100 %.

Für die Teilfläche WA 3 wird im Rahmen des Bebauungsplans eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Teilfläche WA 1 erhält eine zulässige GRZ von 0,5 und die Teilfläche WA 2 eine zulässige GRZ von 0,6. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 in dem für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen mittleren Teil des Plangebiets sowie in dem für Doppelhäuser vorgesehenen Teil an der Alten Heerstraße leicht überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen zentralen Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist. Zudem stellt der Zustand nach Realisierung des Bebauungsplans eine deutlich geringere Versiegelung als der Altbestand dar.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und Anlagen innerhalb der Teilfläche WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden darf. Damit wird der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Rahmen (50 % der festgesetzten GRZ) nicht eingehalten.

Diese Festsetzung zur zulässigen Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten für die Teilflächen WA 1 und WA 2 ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden verdichteten Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen. Der mit der geplanten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung. Der zukünftige Versiegelungsgrad bleibt aber immer noch unter dem vormaligen Bestand der gewerblichen Nutzung. Zudem wurden Festsetzungen zur Kompensation in Form von Begrünung der Garagendächer, der Anlage eines Pflanzstreifens sowie Vorgaben zur Vorgartengestaltung aufgenommen.

Eine mögliche Ablöse von Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen einer möglichst reibungslosen Verkehrsabwicklung nicht gewünscht, was ebenfalls zur Erforderlichkeit der Überschreitungen beiträgt.

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 Baugren-

zen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Zur Kompensation des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Begrünung der Garagendächer vorschreibt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Bezug auf die bestehende städtebauliche Situation für den westlichen, an der Alten Heerstraße gelegenen Teilbereich auf eines und für den östlichen Teilbereich an der Kavelaerer Straße auf zwei begrenzt. Auch in der direkten Umgebung finden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude.

Durch die Festsetzung soll in Verbindung mit den Vorgaben zu den zulässigen Gebäudehöhen eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

### **Maximale Trauf- und Gebäudehöhen**

Bezugspunkte für die Festsetzung zu den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind im Grenzbereich des Plangebiets zu den angrenzenden Verkehrsflächen dargestellte Bezugspunkte über Normalhöhenull (NHN). Den Baufenstern ist jeweils ein Bezugspunkt zugeordnet.

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

## **6.3 Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt im Zuge der Bauleitplanung entsprechend dem abgestimmten Städtebaulichen Konzept.

## **6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Wiedernutzbarmachung eines innenstadtnahen Quartiers ist zwar städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Ungesteuerte Nachverdichtungen können aber auch Nachteile mit sich bringen, die im vorlie-

genden Bebauungsplan von vornherein verhindert werden sollen. Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude innerhalb der gemäß städtebaulicher Konzeption für Doppel- und Reihenhäuser vorgesehenen Bereiche (Teilflächen WA 1 und WA 2) lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils eine Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit als ein Wohngebäude zu zählen.

Auf diese Weise kann auch der für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehene Bereich innerhalb des Plangebiets gesteuert werden.

## **6.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Garagenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück.

## **7 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nordöstlich verlaufende Kevelaerer Straße und die südwestlich verlaufende Alte Heerstraße. Das neue innere Erschließungssystem ist zweigeteilt. Die geplanten Doppelhäuser im Südwesten werden über einen neu geplanten, an die Alte Heerstraße anzubindenden Erschließungsring erschlossen. Zur Erschließung der Reihenhäuser und des Mehrfamilienhauses im Nordosten werden zwei neue Anbindungen an die Kevelaerer Straße geschaffen. Eine Umfahrt wird durch Poller unterbunden. Die Reihenhäuser werden somit durch die obere der beiden Anbindungen und das Mehrfamilienhaus durch die untere Anbindung erschlossen. Die Poller können zur Ermöglichung einer Umfahrt ohne Rangiervorgang bei Rettungseinsätzen versenkt werden.

Die Breite der geplanten nordöstlichen Straße beträgt 6,0 m, die der südwestlichen Straße 4,0 m. Die Planung der neuen Straße mit den erforderlichen Querschnitten, Kurvenradien etc. erfolgte durch ein beauftragtes Tiefbaubüro (siehe auch Kap. Ver- und Entsorgung).

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

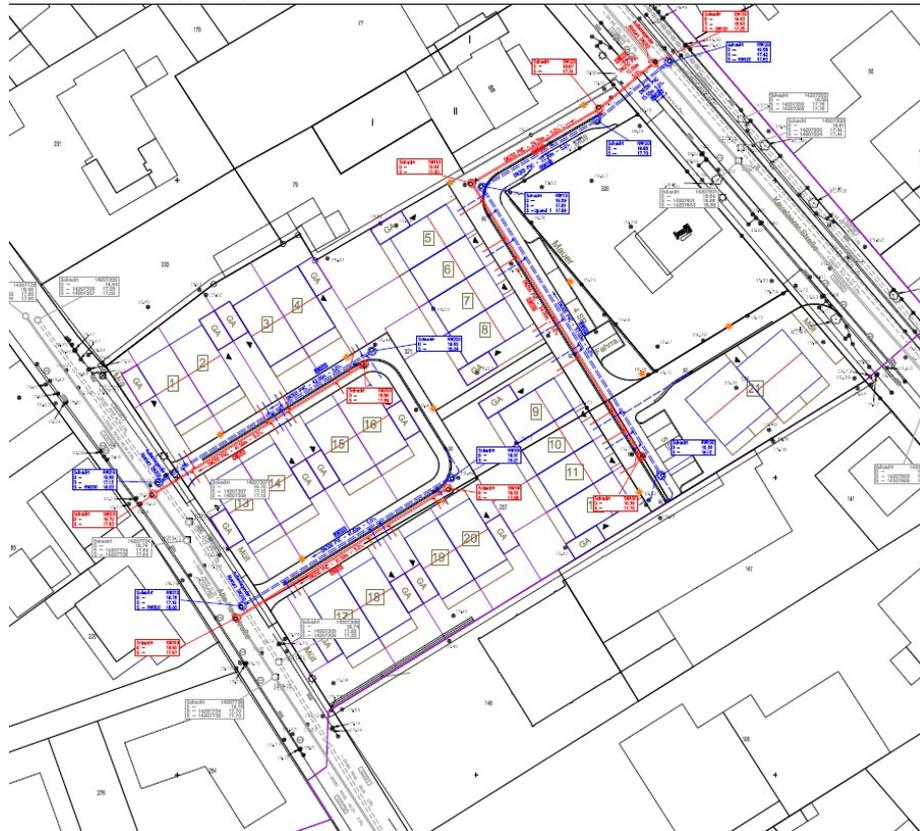
Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Dabei sind auch die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen, z.B. der Deutschen Telekom und der Gelsenwasser Energienetze GmbH, zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan wurde aufgrund von bestehenden Versorgungsleitungen ein Hinweis aufgenommen, wonach keine Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit bestehender Versorgungsleitungen gefährden. Das Pflanzen von Bäumen ist im Bereich von Leitungen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Baumstandorte und Sicherungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen.

## 8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird über in den neuen inneren Erschließungsstraßen zu verlegende Schmutzwasserkanäle in das bestehende Kanalnetz in der Kevelaerer Straße bzw. Alten Heerstraße abgeleitet. Durch das beauftragte Tiefbauingenieurbüro wurde ein Kanallageplan erarbeitet, aus dem die geplante Entwässerung des Plangebiets hervorgeht.

Abbildung: Kanallageplan (Ingenieurbüro Kay Stewering, Geldern, November 2021, ohne Maßstab)



In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht vollständig, da die Fläche zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde abgestimmt, dass auch das anfallende Nie-

derschlagswasser in die bestehenden Regenwasserkanäle in der Kevelaerer Straße bzw. Alten Heerstraße eingeleitet wird. Auch hierzu ist die Verlegung neuer innerer Regenwasserkanäle erforderlich. Eine Versickerung ist laut dem beauftragten Ingenieurbüro schon aufgrund fehlender hierfür erforderlicher Grenz- und Gebäudeabstände nicht möglich.

Die technischen Einzelheiten der beabsichtigten Entwässerung werden außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt.

### **8.3 Sammelstelle für Abfallbehälter**

Da die neu zu bauenden inneren Erschließungsstraßen voraussichtlich nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, sind in den Grenzbereichen zur Kevelaerer Straße sowie zur Alten Heerstraße Aufstellflächen für Abfallbehälter festgesetzt, um eine geregelte Abfallentsorgung sicherzustellen.

## **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. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestand sind aber auch keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bereich sämtlicher neu zu errichtender Garagendächer in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wurde im Osten des Plangebiets ein Pflanzstreifen mit einheimischen Sträuchern festgesetzt, um dem Durchgrünungsgedanken des Plangebiets Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zwischen den Baufenstern im gesamten Plangebiet gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Schließlich sind Vorgärten als wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes sowie aufgrund ihrer nachhaltigen Bedeutung für die Ökologie von einer vollständigen Asphaltierung, Pflasterung oder Schotterung freizuhalten und statt dessen mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für die notwendige Erschließung zulässig.

Alle genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflanzungen erfüllen überdies auch eine gestalterische Funktion.

In Anbetracht des kleinflächigen und wegen der geplanten zulässigen Nutzung unkritischen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

## 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 Vorprüfung<sup>1</sup> 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 11.08.2020 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der planungsrelevanten Arten für den 3. Quadranten der TK25 4303 (Uedem) findet im Eingriffsgebiet einen essentiellen Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 4 Vogelarten angetroffen, darunter mit einer Schar Haussperlinge eine als planungsrelevant eingestufte Art. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt im Siedlungsbereich.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung, die Lage im Siedlungsbereich und die damit verbundenen Lärmemissionen sowie häufige menschliche Anwesenheit vorbelastet.

Dadurch wird die Anwesenheit von störungssensiblen planungsrelevanten Arten verhindert. Auch andere Artengruppen werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt. Es ist allenfalls mit dem Besuch von Nahrungsgästen zu rechnen, die als Kulturfolger auch Innenstädte aufsuchen.

In Bezug auf die Haussperlinge wird durch den Gutachter eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population bzw. ein Verlust von Niststätten oder Aufgabe der Brut aufgrund des Fehlens von Niststätten im Plangebiet ausgeschlossen. Das Lebensraumpotential bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten. Die Art kann sogar von dem zukünftig deutlich geringeren Versiegelungsgrad innerhalb des Untersuchungsgebiets profitieren.

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnquartier – Alte Heerstraße“ der Gemeinde Weeze, Kevelaer, 20.09.2021

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände inkl. der abzubrechenden Bestandsgebäude auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesehen. Die Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Winterquartieren kann für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Gehölze in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.

Häufigere Arten wie z.B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) könnten jedoch grundsätzlich im Plangebiet und seiner Umgebung angetroffen werden. Der Bereich stellt aber aufgrund der überwiegenden Versiegelung ein Jagdhabitat von geringer Wertigkeit dar.

Fledermausquartiere bzw. Hinweise auf eine Nutzung wurden während der Gebäudekontrolle nicht festgestellt. Aufgrund der spezifischen Habitatansprüche der Fledermäuse kann laut Gutachter davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine essentielle Fortpflanzungsstätten oder Winterquartiere zu finden waren. Insbesondere fehlten entsprechend geeignete Keller, frostfreie Bereiche sowie störungsfreie Dachböden. Aufgrund der nicht mit letzter Sicherheit auszuschließenden Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse im Sommer-/ Übergangsquartier und der nicht in jedem Fall gegebenen vollständigen Zugänglichkeit/Einsehbarkeit aller Gebäudeteile (z.B. Schindelverkleidungen) sind während der Abbruchphase ergänzende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Zuge des Abrissantrags für die Bestandsgebäude erfolgte eine ergänzende Gebäudekontrolle. Dabei wurden keinerlei Spuren festgestellt, die auf eine Anwesenheit von Vögeln oder eine Nutzung als Niststätte schließen lassen. Hinweise auf zurückliegende Brutmaterialien wurden (mit Ausnahme der nicht einsehbaren Regenrinnen) ebenfalls nicht aufgefunden. Aufgrund der Zugänglichkeit und des Struktureichtums der Gebäude war eine Nutzung der Fassade, Kamine und Dachbereiche, als Bruthabitat bestimmter ungefährdeter Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze etc.) wie auch weniger planungsrelevanter Arten (bspw. Dohle oder Haussperling) nicht vollständig ausgeschlossen. Der Abbruch erfolgt daher vor Beginn der Brutphase bzw. nach deren Ende, um brutwilligen Individuen ein Ausweichen zu ermöglichen. Die Abbruchgenehmigung liegt vor. Die Abrissmaßnahme wurde eingeleitet.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass in Folge der Bauleitplanung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Lokale Populationen werden voraussichtlich von den geplanten Maßnahmen nicht negativ betroffen. 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.

Über die zum Abbruchvorhaben zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägten Innenbereich. Es handelt sich um eine bestehende Gemengelage aus direkt benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen, so dass der näheren Umgebung der Charakter eines faktischen Mischgebiets zuzusprechen ist. Aufgrund der benachbarten Gewerbenutzungen wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf der Planurkunde mit einer Kennzeichnung versehen, die auf die gewerbliche Lärmvorbelastung hinweist.

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

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde ein Schallgutachten<sup>2</sup> erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Als relevante Geräuschquellen in der direkten Nachbarschaft wurden ein Textilunternehmen, ein Tiefbauunternehmen, ein Betrieb für Gießereitechnik, ein Betrieb für Rolladenbau, eine LKW-Werkstatt, eine Tankstelle und eine PKW-Werkstatt für den Gewerbelärm identifiziert. Darüber hinaus wurden Gewerbeflächen westlich der Bahntrasse in die Untersuchung einbezogen (Peutz, S. 11).

Für den Verkehrslärm sind neben den das Plangebiet direkt begrenzenden Straßen Alte Heerstraße und Kevelaerer Straße auch noch die Bahnstrecke 2610, die B 9 (Gocher Straße und Kevelaerer Straße), der Willy-Brandt-Ring und die Industriestraße relevant (Peutz, S. 10).

Im Rahmen des Gutachtens waren die zu erwartende Lärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen Wohnnutzung zu betrachten, mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen und darzulegen, dass keine Beeinträchtigung des benachbarten Gewerbebetriebes erfolgt.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde das Schallgutachten nach der Offenlage noch einmal überprüft und punktuell ergänzt. Änderungen an den Ergebnissen ergaben sich daraus aber nicht.

### Verkehrslärm

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Als Tageszeitraum wird dabei die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr gewertet. Der Nachtzeitraum dauert von 22 bis 6 Uhr.

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Die Beurteilungspegel liegen in Richtung Alte Heerstraße bei bis zu 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Im Nahbereich der Kevelaerer Straße treten Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht auf (Peutz, S. 19). Die Überschreitungen liegen somit an den straßennahen Fassaden bei 7 bis 10 dB am Tag und bei 10 bis 13 dB in der Nacht. Im Inneren des Plangebiets werden die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung teilwei-

<sup>2</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Alte Heerstraße/Kevelaerer Straße in Weeze, Düsseldorf, 19.01.2022 / 24.05.2022

se eingehalten. Teilweise treten auch hier Überschreitungen auf, welche aufgrund des größeren Abstands zu den Lärmquellen aber geringer sind. Sie betragen hier maximal 5 dB am Tag und maximal 8 dB in der Nacht (Peutz, S. 20). Die so genannte Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird im Plangebiet nicht erreicht.

Aufgrund dieser Ergebnisse sind laut Gutachten die Lärmeinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindern.

Im Bebauungsplan werden bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden bauliche Maßnahmen am Gebäude verstanden, mit denen die anzustrebenden Schall-Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt werden.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte des Gutachtens sind im Bebauungsplan die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Beikarte abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Hierzu wurde eine konkretisierende textliche Festsetzung ergänzt. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  einzuhalten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig.

Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien:  $K_{Raumart} = 25$  dB
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches:  $K_{Raumart} = 30$  dB
- Büroräume und Ähnliches:  $K_{Raumart} = 35$  dB

Das Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  ergibt sich, indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel ( $L_a$ ) abgezogen wird:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) zu erwarten sind, schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Diese Maßnahme betrifft alle Schlafräume im Plangebiet (Peutz, S. 45)

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) und die ZTV-LSW06 „zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ liegen im Rathaus der Gemeinde Weeze, Bauamt, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

Von der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Verkehrslärmquellen wird im Schallgutachten abgeraten, da diese, um alle geplanten Geschossebenen zu schützen, rund 8 m hoch sein müssten (Peutz, S. 39). Dies stellt auch für die Gemeinde Weeze keine städtebaulich vertretbare Option dar. Hinzu kommt, dass eine solche Wand auch mehrere Durchlässe an den Kreuzungsbereichen der inneren Erschließungsstraße zur Alten Heerstraße bzw. Kavelaerer Straße haben müsste, womit der abschirmende Effekt wieder gemindert würde.

In Außenwohnbereichen sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist und bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Allgemein wird – untermauert von einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 13.03.2008 (Az.: 7 D 34/07.NE) - davon ausgegangen, dass auch bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) noch eine ausreichende Kommunikation möglich ist, so dass Außenwohnbereiche bis zu diesem Pegel noch vertretbar sind. Dies ist überall im Plangebiet mit Ausnahme der am nächsten zur Kavelaerer Straße ausgerichteten Fassade im Osten des Plangebiets der Fall. Hier sollten also keine Balkone, Terrassen etc. angeordnet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass eine Nutzung der Grundstücke ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben sein wird.

Es ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, eine neue Wohnbaufläche in einen bereits vorbelasteten Bereich hinein zu planen, in dem eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht flächendeckend möglich ist. Auf diesen Sachverhalt wird bereits in Beiblatt 1 zur DIN 18005 hingewiesen, wo in derartigen Fällen explizit die Möglichkeit über den aktiven Schallschutz hinausgehender Maßnahmen genannt wird. Solche Maßnahmen können etwa eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen sein. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Weeze im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Deshalb werden im Zuge der Abwägung über den Orientierungswerten liegende Außenpegel an der lärmzugewandten Seite von Wohngebäuden hingenommen, weil im Innern der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz sichergestellt wird. Hinzu kommt, dass durch die Gebäudeanordnung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und darüber hinaus weitere dahinter liegende Grundstücke wirkungsvoll abgeschirmt werden.

Der zweite zu betrachtende Aspekt des Verkehrslärms bezieht sich auf eine mögliche Veränderung der schalltechnischen Situation in der Umgebung durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen.

Die Schwellenwerte, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, liegen laut Rechtsprechung bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Laut Gutachten (Peutz, S. 21) ist mit dem durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr eine Erhöhung der Lärmimmissionen von lediglich 0,3 dB auf der Alten Heerstraße und 0,1 dB auf der Kavelaerer Straße zu erwarten. Diese Werte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Auch die o.g. Schwellenwerte werden nicht erreicht.

Aus diesen Ergebnissen lässt sich ableiten, dass die Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets als geringfügig anzusehen sind, zumal es sich um eine bestehende Gemengelage handelt.

### Gewerbelärm

In der Schalluntersuchung zum Gewerbelärm wurde geprüft, ob im Fall der Realisierung des Bebauungsplans eine grundsätzliche Verträglichkeit zwischen den bestehenden Gewerbenutzungen und dem neu geplanten Wohngebiet anzunehmen ist.

Grundsätzlich muss eine heranrückende Wohnbebauung Rücksicht auf die Belange bestehender Gewerbebetriebe nehmen. Dies dient dem Bestandsschutz und der Sicherung von Entwicklungschancen der Betriebe.

Die Gewerbelärmemissionen der umliegenden Betriebe wurden nach dem rechtlich zulässigen Umfang unter Berücksichtigung der abgefragten Bedürfnisse der Betreiber in Ansatz gebracht.

Was die laut Gutachten maßgebliche Schallquelle, die südlich angrenzende LKW Werkstatt, betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass nach A.1.3 lit. b) der TA Lärm der Betrieb bereits heute verpflichtet ist, die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet einzuhalten. Denn nach der vorhandenen Bebauung kann bereits heute eine Wohnbebauung direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Zudem befindet sich bereits heute Wohnnutzung südlich der LKW-Werkstatt.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe in der näheren Umgebung und der bereits heute nach § 34 BauGB zulässigen Wohnbebauung sind dem neuen Wohngebiet um 5 dB höhere Schallpegel zuzumuten, was dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entspricht.

Aufgrund der Baugenehmigung für die LKW-Werkstatt sind die dortigen Reparaturarbeiten innerhalb der Halle durchzuführen, was im Schallgutachten als Annahme in die Ausbreitungsrechnung einfließt.

Für die weitere entfernt liegenden Gewerbegebiete westlich der Bahntrasse wurden Emissionspegel berücksichtigt, die durch die bestehenden Restriktionen aus den dort jeweils benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zurückgerechnet wurden.

Die relevanten Schallquellen im direkten Umfeld des Plangebiets betreffen ausschließlich den Tageszeitraum (6-22 Uhr).

In der angrenzenden LKW-Werkstatt fallen über die regulären Tagesbetriebszeiten hinaus zeitweise Nothilfeinsätze an. Diese Betriebstätigkeiten, die auch möglicherweise zur Nachtzeit stattfinden, können immissionsschutzrechtlich als seltene Ereignisse eingestuft werden, so dass diese in Einzelfällen in der Nacht möglich wären.

Für die Ersatzschallquellen der Gewerbeflächen westlich der Bahntrasse und südlich des Plangebiets wurden auch nächtliche Schalleistungspegel berücksichtigt.

In der Ausbreitungsrechnung des Gewerbelärms wurde auch die entlang der südöstlichen Grenze zur LKW-Werkstatt geplante, 2 m hohe und 28 m lange Wand mit berücksichtigt.

Wie bereits dargelegt, liegt im Plangebiet eine Gemengelagesituation vor, da gewerbliche und Wohnnutzungen aneinandergrenzen. Deshalb ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm unterliegt. Die TA Lärm lässt für solche Gemengelagen trotz der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einen um 5 dB erhöhten Zwischenwert zu. Somit

kann für solche Gebiete der Ansatz des Schutzstandards eines Mischgebiets zugelassen werden. Die Gemeinde Weeze hat sich im vorliegenden Fall dazu entschlossen, der dargelegten Möglichkeit einer Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm zu folgen.

Hierfür sprechen mehrere Gründe. Zunächst ist dies die in der Umgebung vorzufindende tatsächliche Nutzungsmischung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung setzt sich westlich der Bahntrasse fort. Nördlich des Plangebiets als auch südlich der LKW-Werkstatt befinden sich Wohnbauflächen. Weiter nördlich, aber auch östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Kevelaerer Straße wiederum befinden sich im FNP dargestellte gemischte Bauflächen. Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene Siedlungslage mit verschiedenen Nutzungen, die unter Annahme der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme nebeneinander existieren. Die anzutreffende Schallkulisse ist schon aufgrund dieser heterogenen Nutzungsstruktur in der Nachbarschaft eine andere als bei einem Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“. Eine Abweichung vom Richtwert für Allgemeine Wohngebiete ist deshalb angemessen. Hinzu kommt, dass die angesetzte Überschreitung um 5 dB dem Richtwert für Mischgebiete entspricht und Wohnen auch in Mischgebieten allgemein zulässig ist.

Bereits das bisherige Planungsrecht ließ für die Fläche nach § 34 BauGB im Rahmen eines faktischen Mischgebietes eine Wohnbebauung zu. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Wohnbebauung nun mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets um. Aufgrund der bestehenden Gemengelage ist, wie bereits dargelegt, von einer Lärmvorbelastung auszugehen, die trotz der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets den Ansatz des Schutzstandards eines Mischgebietes rechtfertigt. Die Festsetzung eines WA soll daher nicht zu einer Veränderung des bestehenden Schutzniveaus führen.

Ausgehend von diesen Annahmen kommt der Gutachter für den Gewerbelärm zu dem Ergebnis, dass im Süden nahe der Grenze zur LKW-Werkstatt die höchsten Beurteilungspegel auftreten. Im obersten untersuchten Geschoss (8 m) wird hier ein Wert von 60,1 dB(A) am Tag ermittelt, womit nach Rundung eine Einhaltung des angesetzten Zwischenwertes von 60 dB(A) festzustellen ist. Die darunter liegenden Geschosse werden laut Gutachten durch die festgesetzte Wand an der Grundstücksgrenze zur LKW-Werkstatt geschützt, so dass dort ebenfalls eine Einhaltung des Mischgebietswertes anzunehmen ist. Die Wand wurde in der erforderlichen Länge und Höhe im Bebauungsplan festgesetzt.

An allen anderen Immissionsorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten. Für den Nachtzeitraum wurde ebenfalls ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete im gesamten Plangebiet unterschritten wird.

Auch die Einhaltung kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen gem. TA Lärm wurde durch das Schallgutachten untersucht und nachgewiesen. Überschreitungen im Bereich der Baugrenzen der neuen Wohngebiete aus dem maximalen Schallereignis sind nicht zu erwarten.

Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist angesichts dieser Ergebnisse bei einer Realisierung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde Weeze gewährleistet.

Für die Beurteilung der laut Gutachten maßgeblichen Schallquelle, die LKW Werkstatt, ergibt sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans rechtlich keine Änderung.

## 12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

## 13 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

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"<sup>3</sup> 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 westlichen bis mittleren Bereich des Plangebiets. Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der konkret für jedes Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt. Das Plangebiet weist nach den Plänen des Eigentümers und auch nach den Vorgaben des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung zwar einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, doch liegt dieser noch deutlich unter dem des vorgefundenen Bestandes, als nahezu das gesamte Grundstück versiegelt war. Im Gesamtzusammenhang trägt die Realisierung des Bebauungsplans somit zu einer Entsiegelung bei. Im Hinblick auf die Starkregengefahr erfolgt im Bebauungsplan in Gestalt der festgesetzten Dachbegrünung eine Minderungsmaßnahme, mit Hilfe derer eine gewisse Regenrückhaltung erfolgt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von

<sup>3</sup> <https://geoportal.de/map.html>

Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

## 14 Altlasten und Altablagerungen

Im Nachweis des gem. § 8 LBodSchG bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve geführten Altlastenkatasters ist für das Plangebiet der Altstandort „Tankstelle Exner/Holzverarbeitung Geenen“ dargestellt.

Die aufgeführte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Plan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Information der Bauherren.

Für das Plangebiet wurden aufgrund der Vornutzung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im Zusammenhang mit einem damals anstehenden Zwangsversteigerungsverfahren erfolgte<sup>4</sup> ein Gutachten, um Erkenntnisse über das Maß der Wertminderung aufgrund schädlicher Bodenveränderungen zu gewinnen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 33 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 9,40 m unter Geländeoberkante abgeteuft, aus denen Bodenproben entnommen wurden. Bei den Bohrungen wurden teilweise bereits geruchliche Auffälligkeiten festgestellt.

Die entnommenen Bodenproben wurden im Labor auf verschiedene Parameter untersucht. Daneben wurden auch Bodenluft- und Grundwasserproben entnommen.

Als wesentliches Ergebnis dieses Sachverständigengutachtens aus dem Jahr 2010 lässt sich festhalten, dass in den unterhalb der Schwarzdecke anstehenden Auffüllungen, die u.a. aus Ziegelbruch, Bauschutt und Holzresten bestehen, zum Teil erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen, ployzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und polychlorierten Biphenylen (PCB) ermittelt wurden. Bei zum damaligen Zeitpunkt gleichbleibender, also gewerblicher Nutzung, wurde kein Sanierungsbedarf festgestellt. Für den Fall einer Nutzungsänderung jedoch wurde darauf hingewiesen, dass Teile des anstehenden Bodens nicht vor Ort verbleiben könnten.

Etwa sieben Jahre später, nachdem die Gemeinde Weeze sich dazu entschieden hatte, die Fläche in ein Wohngebiet umzuwidmen, erfolgten weitere Untersuchungen, nämlich ein Baugrundgutachten<sup>5</sup> und eine Orientierende Altlastuntersuchung<sup>6</sup>.

Im Rahmen der Altlastuntersuchung wurden 23 Rammkernbohrungen bis in Tiefen von 4 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Dabei wurden Bodenproben entnommen, die wiederum zu Mischproben zusammengefasst und dann chemisch untersucht wurden. Folgende drei Mischproben wurden abfallrechtlich bewertet: Mischprobe Auffüllung unterhalb der Hallen, Mischprobe Auffüllung Außenflächen und Mischprobe gewachsener bindiger Boden. Außerdem wurde noch eine Mischprobe Unterbau Schwarzdecke zusammengestellt.

<sup>4</sup> Dipl.-Geol. Axel Nolte: Sachverständigengutachten über das Maß der Wertminderung der Immobilie Kevelaerer Straße 90-100 in Weeze, Witten, 11.06.2010

<sup>5</sup> Geotechnisches Büro Müller und Partner: Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47652 Weeze, Kevelaerer Straße 90-100, Krefeld, 31.01.2017

<sup>6</sup> Geotechnisches Büro Müller und Partner: Orientierende Altlastuntersuchung auf dem Gelände in 47652 Weeze, Kevelaerer Straße 90-100, Krefeld, 14.02.2017

Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 3 und 3,40 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die chemischen Untersuchungen erfolgten im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze waren hingegen nicht zu betrachten.

Die chemischen Analysen ergaben z.T. erhöhte Schadstoffgehalte, was zur Einstufung in folgende abfallrechtliche Entsorgungsklassen führte:

Mischprobe Auffüllung unterhalb der Hallen: Z 2

Mischprobe Auffüllung Außenflächen: > Z 2

Mischprobe gewachsener bindiger Boden: Z 1.1

Mischprobe Unterbau Schwarzdecke: Z 2

Der Gutachter sieht aufgrund der Schadstoffgehalte Handlungsbedarf im Hinblick auf die geplante Umnutzung der Fläche in ein Wohngebiet. Dies wird dadurch begründet, dass mit der Umwidmung größere Entsiegelungen einhergehen und dadurch verstärkt Niederschlagswasser in den Untergrund einsickern kann, wodurch wiederum eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden könnte.

Abschließend empfiehlt der Gutachter weitere Untersuchungen zur exakten Abgrenzung der Belastungen. Danach bieten sich zwei Alternativen an, nämlich der Aushub der Auffüllungen oder die Abdeckung der Auffüllungen mit einer undurchlässigen Sperrschicht und einen Anschluss an Sickergruben zur Verhinderung einer Vernässung der Gärten.

Über die letztlich im Zuge der Wohnbaulandentwicklung zu wählende Alternative ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht abschließend zu entscheiden. Dies erfolgt auf der nachfolgenden Genehmigungsebene. Auf der Grundlage der bereits erfolgten Bodenuntersuchungen und den in diesem Zusammenhang formulierten Vorschlägen ist aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Prognose möglich, dass es technische Lösungen gibt, mit denen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein gutachterliches Konzept zum Umgang mit den Verunreinigungen vorzulegen ist. In diesem ist darzustellen, wie gesunde Wohnverhältnisse nachhaltig hergestellt werden und wie bestehende Verunreinigungen nachhaltig gesichert oder saniert werden.

Grundsätzlich sind alle Eingriffe in den Boden mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 15 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 17 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Weeze nicht an.

---

Erarbeitet:



**8. Juni 2022**

Gemeinde Weeze  
Der Bürgermeister