

EigDat:WeenerBPI135WPoststraße1a-f

Planungsanlass

In der Stadt Weener ist nach wie vor Bedarf an Seniorenwohnungen, sodass ein Investor nunmehr auf dem Flurstück 6/7 der Flur 10 Gemarkung Weener zur Größe von 1654 qm die Errichtung von 6 Altenwohnungen plant.

Aus Sicht der Stadt ist das Grundstück für die vorgesehene Nutzung bestens geeignet, da ungestörtes Wohnen den Bereich auszeichnet und von der Nutzung mit Altenwohnungen keine Störungen auf die Nachbarschaft ausgehen; Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind zudem in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Da die Belange der alten und behinderten Menschen ein hervorgehobener öffentlicher Belang darstellt, ist die Stadt bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen.

Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Poststraße, unmittelbar östlich des angegebenen Postpfades und wird von dem Flurstück 6/7 gebildet. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Da ein Bebauungsplan hier nicht existiert, ist der zu beplanende Bereich als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planinhalt

Geplant ist die Errichtung von 6 Wohneinheiten, eingeschossig als Hausgruppe.

Die Satzung erfolgt in Textform:

Mischgebiet, Grundfläche 0,6, Zahl der Vollgeschosse: 1.

Die Baugrenze wird auf die Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichende festgesetzt, d. h. die Hausgruppe darf 50 m überschreiten, es ist aber Grenzabstand einzuhalten.

Verhältnis zu öffentlichen Belangen

Lärmschutz

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnungen ist sowohl für die Nachbarschaft als auch für die geplanten Wohnungen selbst keine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu befürchten und kein Lärmgutachten erforderlich.

Denkmalpflege

Die Ostfriesische Landschaft hat darauf hingewiesen, dass im Planbereich ein Teil einer Schanze verzeichnet ist, die in Schriftquellen in den Jahren 1587 und 1626 erwähnt ist. Daher hat die ostfriesische Landschaft zunächst empfohlen, zum Schutz des Bodendenkmals von einer Bebauung des Flurstückes abzusehen. Aufgrund der aufrecht erhaltenen Bauabsicht hat die Ostfriesische Landschaft einen Baggerschurf durchgeführt und einer

Bebauung mit einer biegesteifen Betonplatte und einer fachlichen Begleitung der Abbruch- und Bauarbeiten zugestimmt.

Naturschutz (Eingriffsregelung)

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die durch die geplante Nutzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Poststraße zwischen den Gebäuden Poststraße 1 und 3 (eingetragenes Wegerecht). Für die Abbruch- und Bauarbeiten erfolgt die Zuwegung mit LKW über das Grundstück Westerstraße 4b und 41c und über das Flurstück 6/6 von der Westerstraße.

Schmutzwasser kann über den vorhandenen Kanalanschluss abgeführt werden.

Oberflächenwasser (Regenwasser) ist für den Bereich von 5 Wohnungen auf dem Grundstück zu versickern.

Verfahren

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch der Bebauungsplan 135 W.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Der Bebauungsplan ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 qm Grundfläche einzuordnen.. Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und kein zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Planbereich gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Weener.

Altablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A für das Wasserwerk Weener.

Das bedeutet:

- Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen
- des Weiteren ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen verboten.

Im Planbereich gelten die Bestimmungen der Erhaltungssatzung der Stadt Weener gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

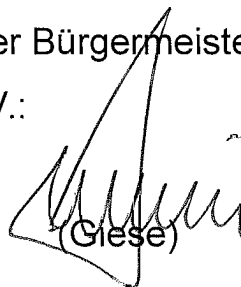
Die Begründung wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg.

Weener, im Juni 2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:



(Giese)

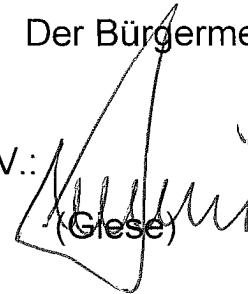
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates
der Stadt Weener (Ems) vom 28.06.2012 zugrunde
gelegen.

Weener, den 25.07.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:


(Giese)

Satzung

Bebauungsplan Nr. 135 W „Grundstück Postraße 1a–f“

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 1 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Rat der Stadt Weener am 28.06.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 6/7 der Flur 10 Gemarkung Weener zur Größe von 1.654 qm.

§ 2 Planinhalt

Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,6, abweichende Bauweise = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, Zahl der Vollgeschosse I.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 135 W „Grundstück Poststraße 1 a - f“ tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 25.07.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.:



(Giese)

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 W „Grundstück Poststraße 1° bis 1f“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 135 W in seiner Sitzung am 28.06.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegen.

Weener, den 25.07.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.

(Giese)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg.

Weener, im Juni 2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.

(Giese)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 135 W „Grundstück Poststraße 1a bis 1f“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am **01.08.2012** rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **21.08.2012**

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.:

(Giese)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)

Innerhalb von 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 135 W ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister