

# Stadt Weener

## Bebauungsplan Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“

1. Änderung

### BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 10.000

planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

**Begründung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nörd-  
lich B 436“, Stadt Weener**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 1. Änderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Inhalt der 1. Änderung	4
5. Auswirkungen der 1. Änderung	5
5.1 Verkehrliche und technische Erschließung	5
5.2 Umweltbelange	5
 Verfahrensvermerke	 6

**Begründung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“, Stadt Weener**

**1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ ist seit dem 15.10.2008 rechtsverbindlich. Ziel der Bauleitplanung war es, Gewerbebetrieben im stadtnahen Bereich Flächen zur Verfügung stellen zu können. Im Laufe der letzten Jahre hat sich herausgestellt, dass der teilweise sehr eng gefasste Festsetzungskatalog des Rechtsplans die Ansiedlung in das Gebiet passender Betriebe erschwert.

Aktuell liegt eine Anfrage eines Gastronomie-Großhandels vor. In erster Linie beliefert dieser Betrieb die lokale Gastronomie. Der ebenfalls beabsichtigte, untergeordnete Direktverkauf an Endkunden ist gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans nicht zulässig, da der Großhandel nicht in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht.

Die Stadt Weener möchte aus aktuellem Anlass, der Nachfrage entsprechend den durch die textliche Festsetzung Nr. 1 vorgegebenen Rahmen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen für den Einzelhandel weiter fassen. Um einem größeren Kreis von Interessenten die Ansiedlung im Gewerbegebiet südwestlich der Industriestraße und nördlich der B 436 zukünftig zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> heraufgesetzt. Zusätzlich soll die Bindung der Zulässigkeit des Endkundenverkaufs an den „unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben“ für nicht zentrenrelevante Sortimente entfallen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat am 07.02.2012 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, erfolgt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Textform.

---

**2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W umfasst den gesamten Geltungsbereich des Rechtsplanes.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet der 1. Änderung „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 (1) 3 BauNVO dar. Da die Festsetzungen zur Baugebietsnutzung im Rahmen der 1. Änderung nicht geändert werden, bleiben die Inhalte von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan auf einander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

### 4. Inhalt der 1. Änderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

Entsprechend der mit der 1. Änderung beabsichtigten Neufassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, wird die textliche Festsetzungen Nr. 1 der veränderten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weener angepasst. Um einem größeren Kreis ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe stadtnahe Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die zulässige Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> heraufgesetzt. Zusätzlich soll die Bindung der Zulässigkeit des Endkundenverkaufs an den „unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben“ weiter gefasst werden.

Infolge der auch zukünftig bestehenden Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> und der nachfolgend aufgeführten Sortimentsbeschränkungen bleibt sichergestellt, dass wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Weener nicht zu erwarten sind. Die zulässige Sortimentszusammensetzung beachtet darüber hinaus die im Rahmen der interkommunalen Abstimmungsprozesse erzielten Ergebnisse der so genannten Einzelhandelskooperation Ostfriesland.

Die neu gefasste textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE, GE<sub>E1</sub> und GE<sub>E2</sub>) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Fuhrunternehmen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle,
- Windenergieanlagen,
- Gewerbliche Tierhaltung,
- Biogasanlagen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

i.S. von § 1 (4 bis 9) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Unzulässig sind dabei folgende nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente, wenn sie nicht im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen:

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Bücher
- PC, Software, und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## **5. Auswirkungen der 1. Änderung**

### **5.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ haben keine Auswirkungen auf die im Plangebiet geregelte Erschließung. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

### **5.2 Umweltbelange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das zur Folge, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. BNatSchG nicht anzuwenden sind. Darüber hinaus entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

Unabhängig von den aus dem vereinfachten Aufstellungsverfahren resultierenden Einschränkungen in Bezug auf die Beachtung der Umweltbelange ist herauszustellen, dass durch die Inhalte der 1. Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind.

**Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Textteil der 1. Änderung.

**Verfahrensvermerke**

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den 11.04.2012



.....  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Stadt Weener hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 22.03.2012 zugestimmt.

Weener, den 11.04.2012

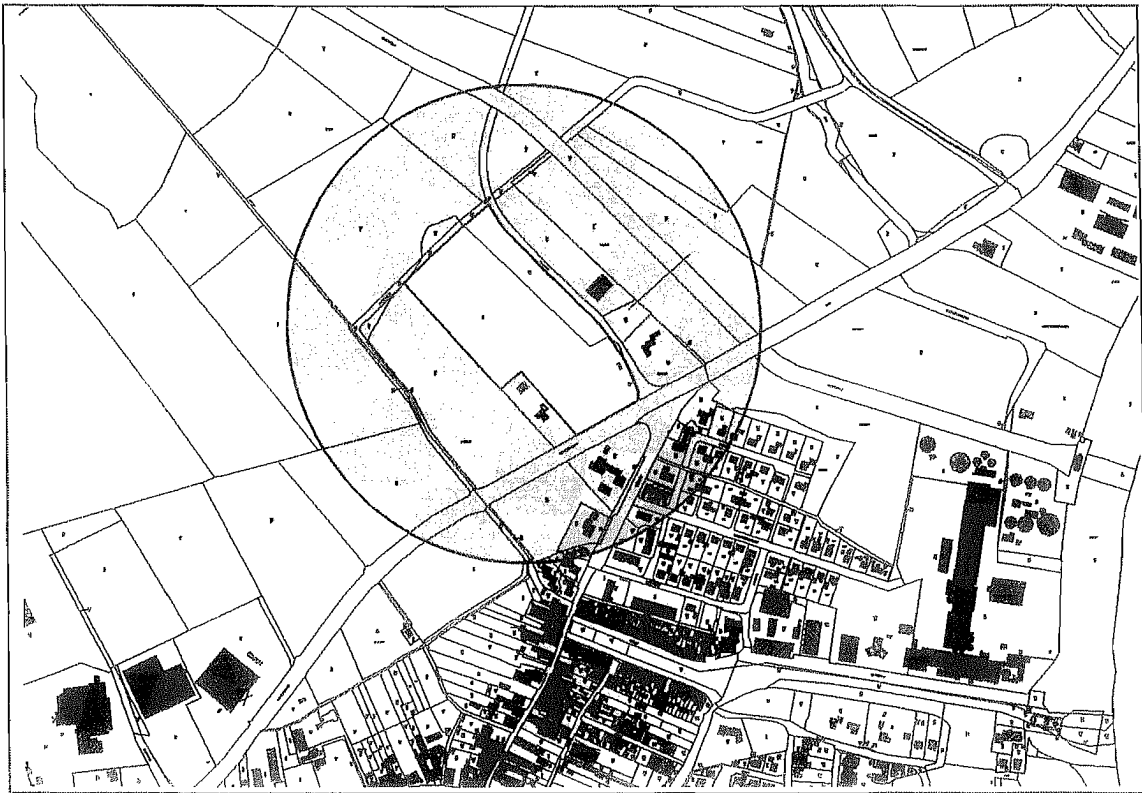
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....  
(Geese)

# Stadt Weener

## Bebauungsplan Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“

### 1. Änderung



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 10.000

planungsbüro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de



# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“, Stadt Weener

## P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Weener die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“, bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Weener, den 11.04.2012

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

i.V.: .....  
(Giese)

## Festsetzungen der 1. Änderung

Die neu gefasste textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE, GE<sub>E1</sub> und GE<sub>E2</sub>) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Fuhrunternehmen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle,
- Windenergieanlagen,
- Gewerbliche Tierhaltung,
- Biogasanlagen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

i.S. von § 1 (4 bis 9) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Unzulässig sind dabei folgende nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente, wenn sie nicht im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen:

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften

- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Bücher
- PC, Software, und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Weener, den 11.04.2012

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....  
(Giese)

### Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Weidenweg 27 c, 26789 Leer.

Leer, den 11.04.2012

.....  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 20.02.2012 bis 07.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 11.04.2012

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....  
(Giese)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 11.04.2012

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....

(Giese)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 02.05.12 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 09.05.2012

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....

(Giese)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße / nördlich B 436“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weener, den .....

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

I.V.: .....

(Giese)

<b>A. Bekanntmachungen des Landkreises Leer</b>	<b>Seite</b>
---	--------------

■ **Amt I/20**

Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2010 37

■ **Amt III/64**

Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde des Wasserwerks Tergast der Stadtwerke Emden GmbH 45 - 54

Karte zur o. g. Satzung 55

<b>B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände</b>	<b>Seite</b>
--	--------------

■ **Stadt Weener**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße/nördlich B 436“ gemäß § 13 BauGB in Textform 37

■ **Gemeinde Bunde**

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 02.32 „Nördlich Bunder Deich“ mit örtlichen Bauvorschriften, Ortschaft Bunde 38

■ **Gemeinde Hesel**

Aufstellung des Bebauungsplanes HE 2 „Klaaverstücken“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Rahmen des § 13 a des Baugesetzbuches 38 - 39

■ **Gemeinde Moormerland**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 47 für ein Gebiet südlich der Sachsenstraße, östlich der Königsstraße 39

■ **Gemeinde Ostrhauderfehn**

Bekanntmachung Eröffnungsbilanz 39 - 40

■ **Gemeinde Westoverledingen**

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 16 „Störtebekerstraße“ in der Ortschaft Völlen, Ortsteil Völlenerfehn 40

<b>B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände</b>	<b>Seite</b>
--	--------------

■ **Gemeinde Uplengen**

Satzung zur 1. Änderung der Satzung zur Abrundung des bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Ortschaft Spols im Bereich der Gemeindestraßen „Zum Bargefeld /Landrideweg“

40 – 41

<b>C. Sonstiges</b>	<b>Seite</b>
---------------------	--------------

■ **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen; Regionaldirektion Aurich**

Öffentliche Bekanntmachung in der Flurbereinigung Bagband; IV Anordnung

41 – 43

Öffentliche Bekanntmachung in der Flurbereinigung Bagband

43 – 44

## Bekanntmachung Amt I/20

### Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2010

Der Kreistag des Landkreises Leer hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 die gemäß § 129 Abs. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) erforderliche Entlastung für das Haushaltsjahr 2010 erteilt.

Die Jahresrechnung mit dem Rechenschaftsbericht sowie dem Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zur Prüfung der Jahresrechnung mit der Stellungnahme des Landrates liegt vom 03. bis 11.05.2012 in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr in der Kreisverwaltung Leer, Friesenstraße 34/36 (Zimmer 3) öffentlich aus.

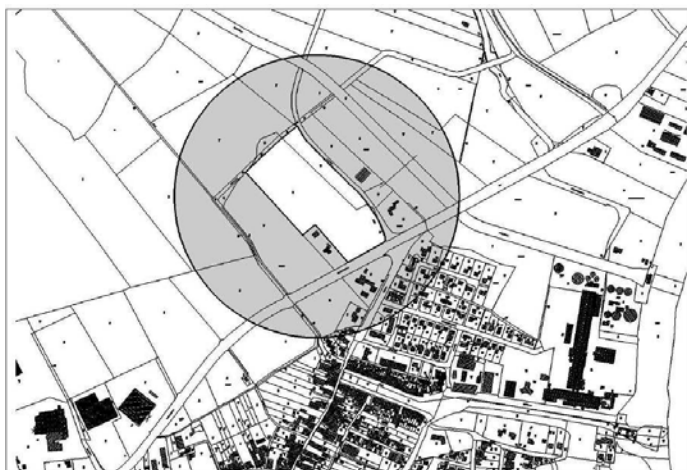
Leer, den 02.05.2012

Landkreis Leer  
Der Landrat  
Bramlage

### Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße/nördlich B 436“ gemäß § 13 BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße/nördlich B 436“ gemäß § 13 BauGB in Textform als Satzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W umfasst den gesamten Geltungsbereich des Rechtsplanes. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird neu gefasst. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 200 m<sup>2</sup> heraufgesetzt. Zusätzlich wird die Bindung der Zulässigkeit des Endkundenverkaufs an den „unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben“ weiter gefasst. Die zulässige Sortimentszusammensetzung beachtet darüber hinaus die im Rahmen der interkommunalen Abstimmungsprozesse erzielten Ergebnisse der so genannten Einzelhandelskooperation Ostfriesland.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße/nördlich B436“ gemäß § 13 BauGB in Textform einschl. Begründung liegt vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes im Rathaus der Stadt Weener (Ems), Osterstr.1, 26826 Weener, Zimmer 33, öffentlich aus und kann während der Dienststunden oder außerhalb dieser Zeit nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 W „Gewerbegebiet südwestlich Industriestraße/nördlich B 436“ gemäß § 13 BauGB in Textform rechtsverbindlich (§10 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 233 Abs. 2 i. V. m. 215 BauGB (i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997, BGB1. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004, BGB1. I. S. 1359 bzw. durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGB1. Teil I Nr. 64 S. 3316),

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort näher bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a) BauGB über das Verhältnis der Änderung des Bebauungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nur dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, den 02.05.2012

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