

**Satzung der Stadt Weener****1. Änderung****Bebauungsplan Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung beschließt der Rat der Stadt Weener die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich der Industriestraße“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung.

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ umfaßt das Sondergebiet SO 2.

**§ 2 Planinhalt**

1. Innerhalb des Sondergebiets 1 „Festsaal mit Restaurant“ ist auf einer Grundfläche von 1.200 qm die Errichtung eines Festsaaes mit Restaurant und einer Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter in offener Bauweise innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

2. Innerhalb des Sondergebietes 2 „Getränkehandel“ ist auf einer Grundfläche von 800 qm die Errichtung eines Getränkelagers mit Büro und Verkaufsraum in offener Bauweise zulässig; in einem Teilbereich ist in zweiter Ebene die Schaffung einer Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter auf einer Fläche von 6,41 / 21,0 m zulässig. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,90 m, die maximale Firsthöhe beträgt 7,80 m.

Innerhalb des SO 2 „Getränkehandel“ ist die Durchführung von Veranstaltungen innerhalb der errichteten Halle zulässig.

Vergnügungsstätten und discothekenähnliche Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Nutzung des Freigeländes für Veranstaltungen ist unzulässig.

3. Innerhalb der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes und die Errichtung einer Grillhütte mit einer maximalen Grundfläche von 55 qm zulässig. Im übrigen ist der Grundstücksteil mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Weener, den 24.06.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i.V.

(Giese)

**Verfahrensvermerke:**

Der VA hat in seiner Sitzung am 20.04.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W in seiner Sitzung am 24.06.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluß zugrundegelegen.

Weener, den 10.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i. V.

(Giese)

**Planverfasser**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller.

Weener, den 10.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i. V.

(Giese)

**Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 23.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i. V.

(Giese)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

**Mängel in der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

**Begründung**  
**zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W**  
**„Nordöstlich der Industriestraße“**

**Planungsanlaß**

Die Stadt Weener hat mit Beschluß des Bebauungsplanes 112 W mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Fa. Grijze verpflichtet, den Bebauungsplan innerhalb von 5 Jahren zu realisieren, d. h. auch den Festsaal mit Restaurant im SO 1 des Bebauungsplanes zu realisieren.

Dies wird die Firma Grijze erkennbar nicht erfüllen können und beantragt insofern, den Bebauungsplan so zu ändern, daß auch im SO 2-Bereich, der lediglich das Getränkelager mit Wohnung und Verkaufsraum beinhalten sollte, Veranstaltungen zulässig sind. Begründet wird dies mit der finanziellen Situation der Firma, die auf dem rückläufigen Absatz im reinen Getränkehandel beruhe. Für eine Übergangszeit sei es unausweichlich, daß die Firma im vorhandenen Gebäude Veranstaltungen durchführen könne, um so die finanzielle Basis für die Errichtung des Festsaaes mit Restauration zu schaffen.

Die Stadt Weener ist über die inzwischen eingetretene Entwicklung mit der erfolgten Störung benachbarter Wohngebiete nicht glücklich, ist aber aufgrund der betrieblichen Situation der Fa. Grijze bereit, ihr soweit vertretbar entgegen zu kommen. So sollen Veranstaltungen in der errichteten Getränkehalle zulässig sein, allerdings keine discothekenähnlichen Veranstaltungen, weil die größere Nähe zur Wohnbebauung und das errichtete Gebäude mit seinen Öffnungen in Richtung Wohnbebauung dies nicht vertretbar erscheinen lassen. Auch eine Nutzung des Freigeländes für derartige Veranstaltungen ist nicht zulässig.

Die Stadt geht davon aus, daß diese Änderung mit den Belangen der Wohnbevölkerung vereinbar ist, zumal im Zusammenhang mit dem erforderlichen Bauantrag einschließlich Betriebsbeschreibung von der Fa. Grijze ein Lärmgutachten beizufügen ist, das belegt, daß mit der möglichen Nutzung und Besucherzahl eine Beeinträchtigung der nahe gelegenen Wohnbebauung nicht zu befürchten ist.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange ist der Rat der Stadt bereit, eine entsprechende Änderung durchzuführen, wird allerdings in einem erneuten städtebaulichen Vertrag die Firma Grijze zur Errichtung des Festsaaes mit Restauration in angemessener Frist bei Festlegung einer Konventionalstrafe verpflichtet.

**Planinhalt und Verfahren**

Im § 2 der Satzung ist unter 2. hinzuzusetzen:

„Im Sondergebiet SO 2 „Getränkehandel“ ist die Durchführung von Veranstaltungen innerhalb der errichteten Halle zulässig.

Vergnügungsstätten und discothekenähnliche Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Nutzung des Freigeländes für Veranstaltungen ist unzulässig.

Die Beschränkung auf Veranstaltungen in geschlossenen Räumen erscheint im Hinblick auf die potentielle Lärmbelastung auf die südlich der B 436 vorhandene Wohnbebauung erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurde..

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Weener, den 10.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i.V.

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

Weener, den 10.08.2004

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister  
i.V.

(Giese)