

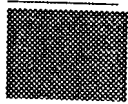
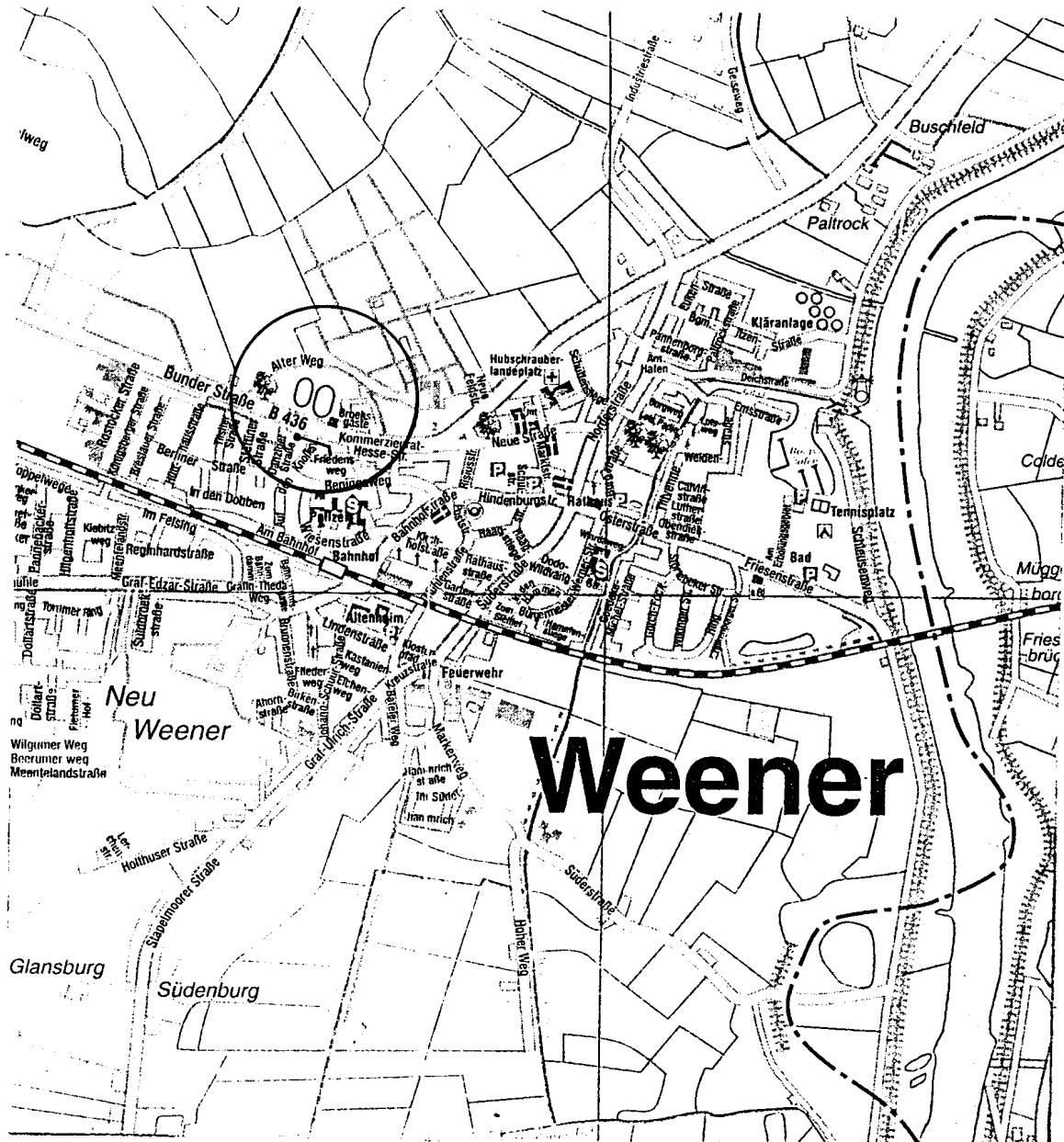
STADT WEENER

Landkreis Leer

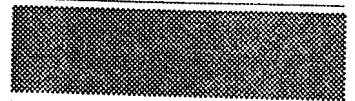
Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur

1. Änderung des Bebauungsplanes N.r. 49 W "Broeksgaste"



Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
Städtebau - Raumplanung - Architektur



1. Planungsanlass

Am 6.02. 1989 wurde der Stadt mitgeteilt, daß bezüglich der grundstücksmäßigen Auseinandersetzung mit dem TuS Weener im Bereich des Bebauungsplanes 49 W, die durch den Bau einer Leichtathletikanlage erforderlich wurde, der Bebauungsplan entsprechend den sich daraus ergebenden Gegebenheiten geändert werden müsse. Im Jahre 1995 wurde es wegen der geplanten Erweiterung der Sporthalle des TuS Weener erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür durch Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen. Hierzu war es erforderlich, eine kleine Fläche aus dem WA-Gebiet in Mischgebiet umzuwandeln und die überbaubare Fläche bis an das Flurstück 38 / 2 (inzwischen 38 / 3) zu erweitern.

Diese Änderungen sollten in Absprache mit dem Landkreis Leer, nachdem der Verwaltungsausschuß die Änderungen beschlossen hatte, durchgeführt werden, wenn sich weitere Änderungen ergeben sollten.

Da inzwischen der Eigentümer des Flurstückes 35 / 8 und 34 / 14 gebeten hat, die überbaubare Fläche für das Grundstück 34 / 14 um 5 m nach Westen, bis an das Flurstück 38 / 3 - Plangebietsgrenze - zu erweitern, werden die Änderungen nunmehr durchgeführt.

2. Änderungspunkte

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

1. Umwandlung der im Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 37 / 1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.
2. Umwandlung der auf dem Flurstück 37 / 2 als Baugrundstück (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Fläche in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.
3. Erweiterung der überbaubaren Fläche nördlich der Sporthalle des TuS Weener bis an das Flurstück 38 / 3 (Plangebietsgrenze) heran.
4. Umwandlung der Wa-Fläche auf dem Flurstück 34 / 13 in Mischgebietsfläche.
5. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 34 / 14 bis an das Flurstück 38 / 3 (Plangebietsgrenze) heran.

Die Änderungsbereiche sind im beigefügten Plan farbig angelegt, wie sie sich nach den Änderungen ergeben.

3. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

3.1. Natur- und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bauleitplanverfahren und der darin vorzunehmenden Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird die Versiegelung und damit der Eingriff in den Boden zwar auf dem Flurstück 34 / 14 durch Erweiterung der überbaubaren Fläche verstärkt, dafür aber auf dem Flurstück 37 / 2 durch Aufhebung als Baugrundstück und der überbaubaren Fläche und Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mehr als ausgeglichen, sodaß kein zu kompensierendes Defizit entsteht.

3.2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind bei der Bauleitplanung ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder einzuplanen. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die bisher festgesetzte Fläche als Kinderspielplatz erheblich reduziert. Es ist zu prüfen, ob die neu festgesetzte Spielplatzfläche den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes genügt.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 300 qm und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen (§ 3 NSpPG). Nach überschlägiger Ermittlung der Baugrundstücksflächen, die als Bezugsfläche infrage kommen (~18 000 qm), die mit einer GFZ von 0,8 bebaubar sind (~ 14.400 qm) und der Multiplikation mit 0.02 ergibt sich eine erforderliche Mindestgröße des Spielplatzes von 288 qm. Die tatsächliche Größe nach neuer Festsetzung beträgt rd. 360 qm; die Bestimmungen des NSpPG sind daher erfüllt.

3.3 Immissionsschutz

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gilt auch für den Betrieb von Sportanlagen. Wenn wie hier die verschiedenen Nutzungen vor Erlass der Verordnung einander so zugeordnet sind, daß die Geräuschemissionen unter Umständen die in der Verordnung genannten Werte nicht einhalten, ist gem. § 3 der 18 BImSchV der Betreiber gehalten, die in § 3 genannten Vorkehrungen zu treffen.

Durch die Reduzierung des Abstandes zum Sportplatz im Bereich der Flurstücke 34/13 und 34/14 wird die Situation nicht in einem Maße für die betroffenen Grundstücke verschlechtert, daß diese aus dem Grunde unzulässig wäre.

4. Verfahren

Die einzelnen Änderungen haben sich vorwiegend aus dem Betrieb des TuS Weener ergeben, der sich in der Vergangenheit sowohl im Freibereich - Bau der Leichtathletikanlage - als auch im Baubestand - Erweiterung der Sporthalle - ausgedehnt hat. Hinzu kommt die Änderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 34 / 14.

Insgesamt werden durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodaß die Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden können.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung vom 21.07.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 W "Broeksgaste" als Satzung beschlossen.

Weener, den 03.08.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
In Vertretung



Anlagen:

- Bebauungsplan geltende Fassung
- 1. Änderung des Bebauungsplanes mit farbig eingetragenen Änderungen
- Plan mit Bezeichnung der Flurstücke

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.09.1998 ist diese Änderung rechtsverbindlich geworden.

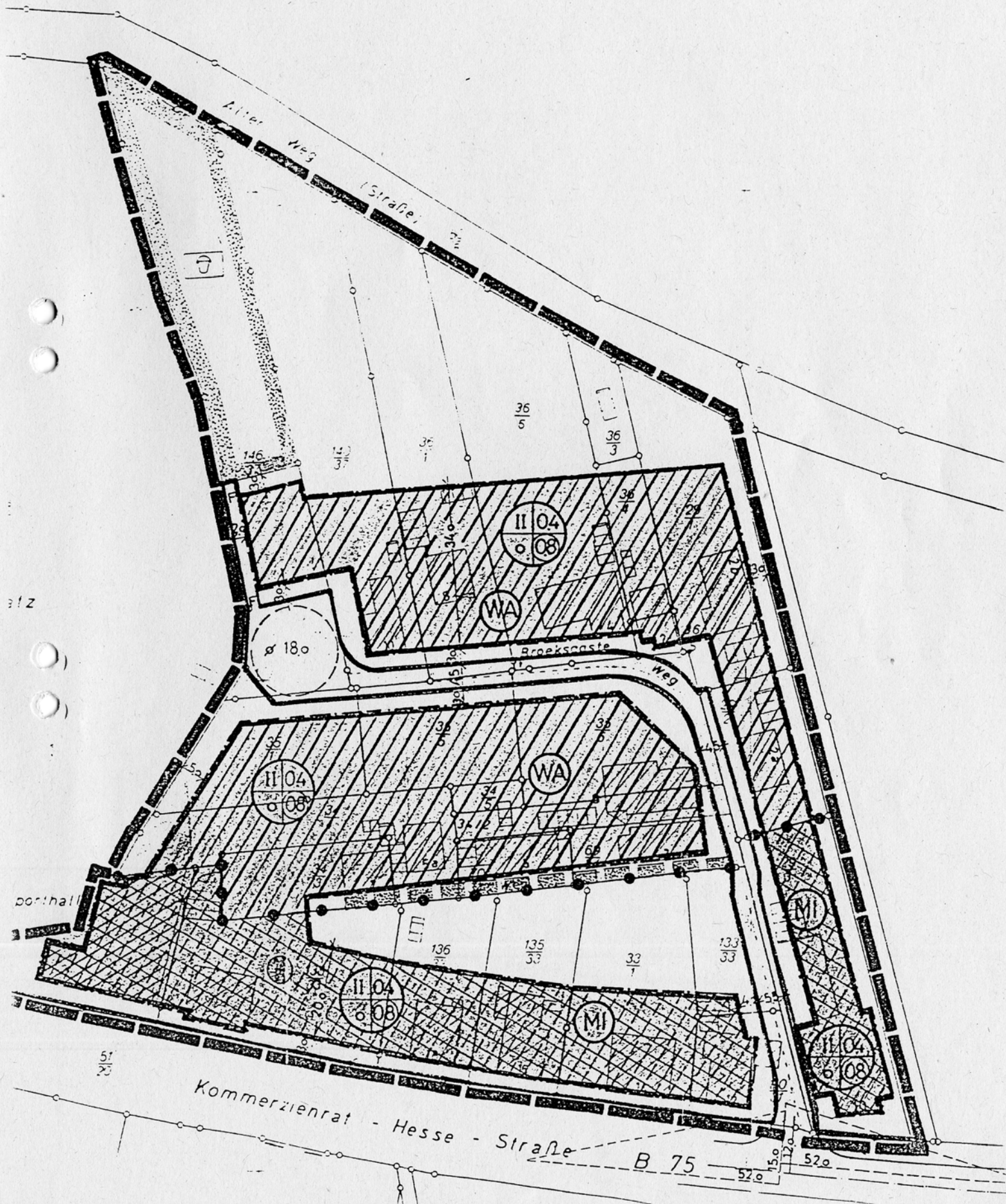
Weener, den 23.09.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.



Bebauungsplan Nr. 49 W "Broeksgaste" der Stadt Weener

Geltende Fassung
M 1 : 1 000

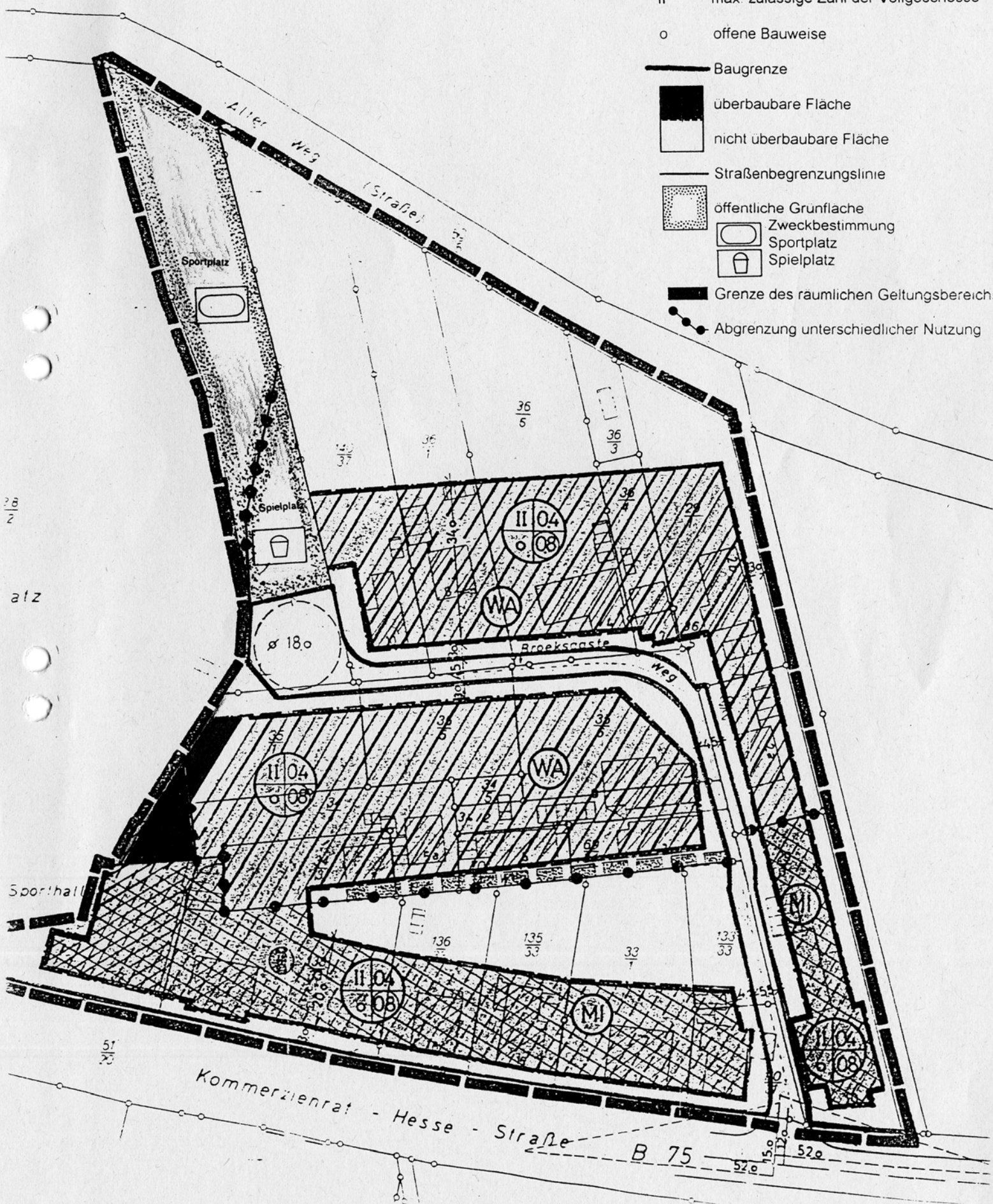


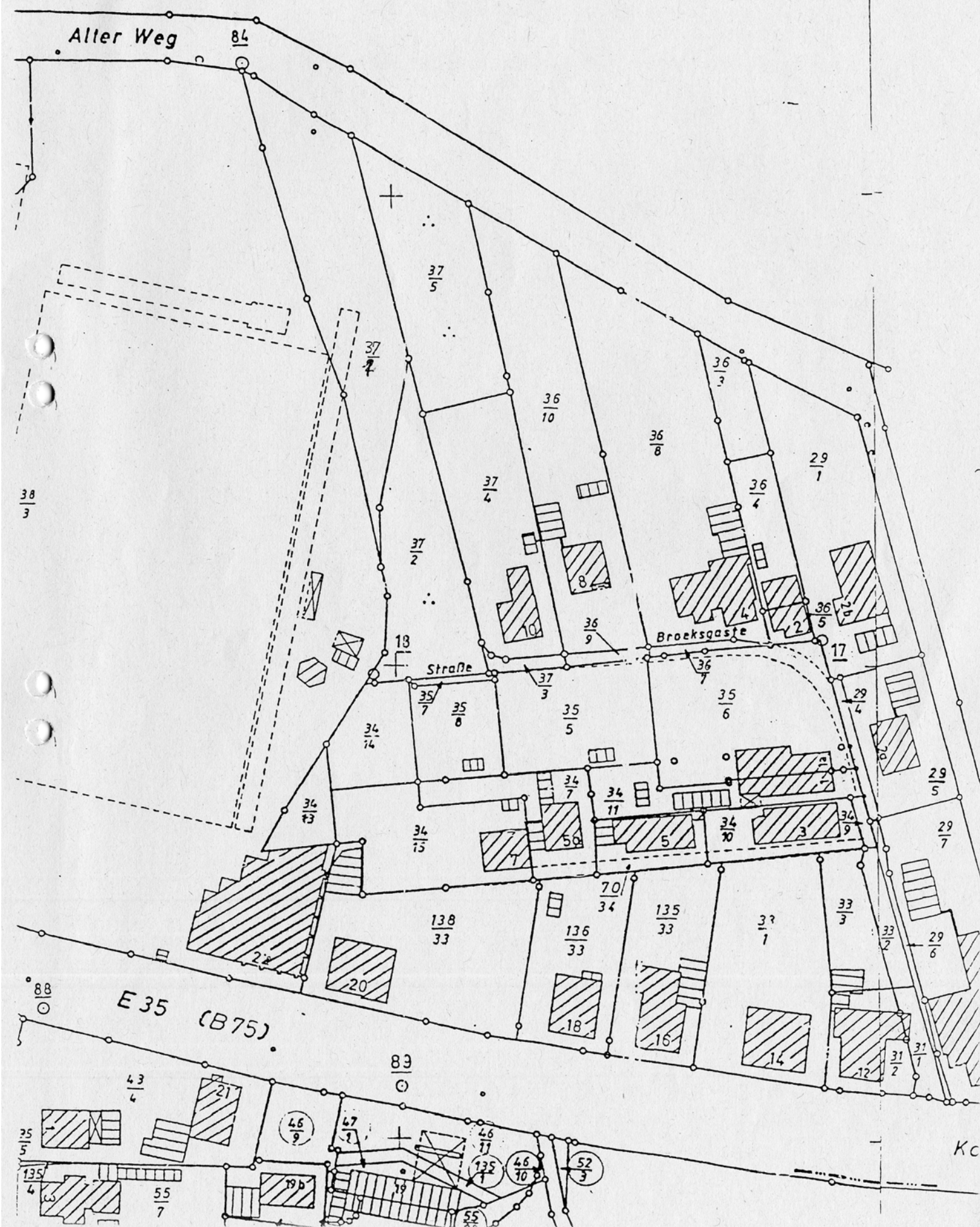
Stadt Weener Bebauungsplan Nr. 49 "Brookgaste" 1. Änderung M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

21

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschößflächenzahl
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Sportplatz
- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung





1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 W „Broeksgaste“

Präambel:

Aufgrund der §§ 6 und 40 (1) Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und der §§ 1 (3) und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) am 21.07.1998 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich der Änderungen

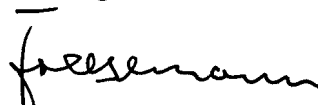
1. Umwandlung der im Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 37/1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.
2. Umwandlung der auf dem Flurstück 37/2 als Baugrundstück (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Fläche in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.
3. Erweiterung der überbaubaren Flächen nördlich der Sporthalle des TuS Weener bis an das Flurstück 38/3 (Plangebietsgrenze) heran.
4. Umwandlung der WA-Fläche auf dem Flurstück 34/13 in Mischgebietsfläche.
5. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 34/14 bis an das Flurstück 38/3 (Plangebietsgrenze) heran.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, 17.12.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freseman)

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.03.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 W „Broeksgaste“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Weener, 17.12.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.


(Giese)

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 W „Broeksgaste“ in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

Weener, 17.12.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.


(Giese)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 W „Broeksgaste“ ist durch die Bekanntmachung am 01.09.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Leer rechtsverbindlich geworden.

Weener, 17.12.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.


(Giese)