

Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 1 W „Nord-West“ 1. Änderung

- Satzung
- Präambel
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan
- Begründung mit Eingriffsregelung
- Verfahren gemäß § 13 BauGB

August 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

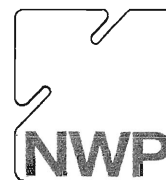
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Satzung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ vollständig. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich (s. S. 4).

§ 2 Zulässigkeiten der Art von Nutzungen

2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig und die gemäß § 4 (2) Nr. 3 genannten Nutzungen i.V.m. § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.

2.3 Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ im Geltungsbereich dieser Änderung bleiben unverändert.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Aufgrund des hohen Differenzzeitraumes zwischen Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderung in 2015 von nunmehr 50 Jahren sind keine Ansprüche nach § 44 BauGB zu erwarten.

Präambel

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat am 01.10.2015 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ beschlossen.

Weener (Ems), den 09.11.2015

STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister


Ludwig Sonnenberg

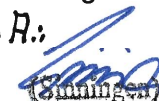
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ beschlossen. Der Beschluss ist am 22.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weener (Ems), den 09.11.2015

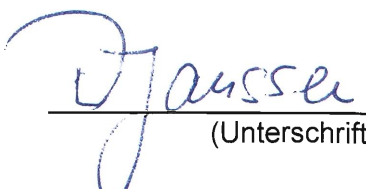
STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

J. A.: 
(Stammgen)

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von der
NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 06.11.2015


(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 dem Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 W „Nord-West“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 W „Nord-West“ und der Begründung haben vom 01.07.2015 bis 17.07.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener (Ems), den 09.11.2015

STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

J. A.: 
(Sinningen)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 W „Nord-West“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom 01.10.2015 sowie die Begründung beschlossen.

Weener (Ems), den 09.11.2015

STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister


Ludwig Sonnenberg

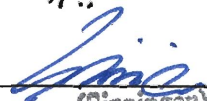
Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 W „Nord-West“ ist am 16.11.2015* ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 W „Nord-West“ ist damit am 16.11.2015 in Kraft getreten.

Weener (Ems), den 23.11.2015

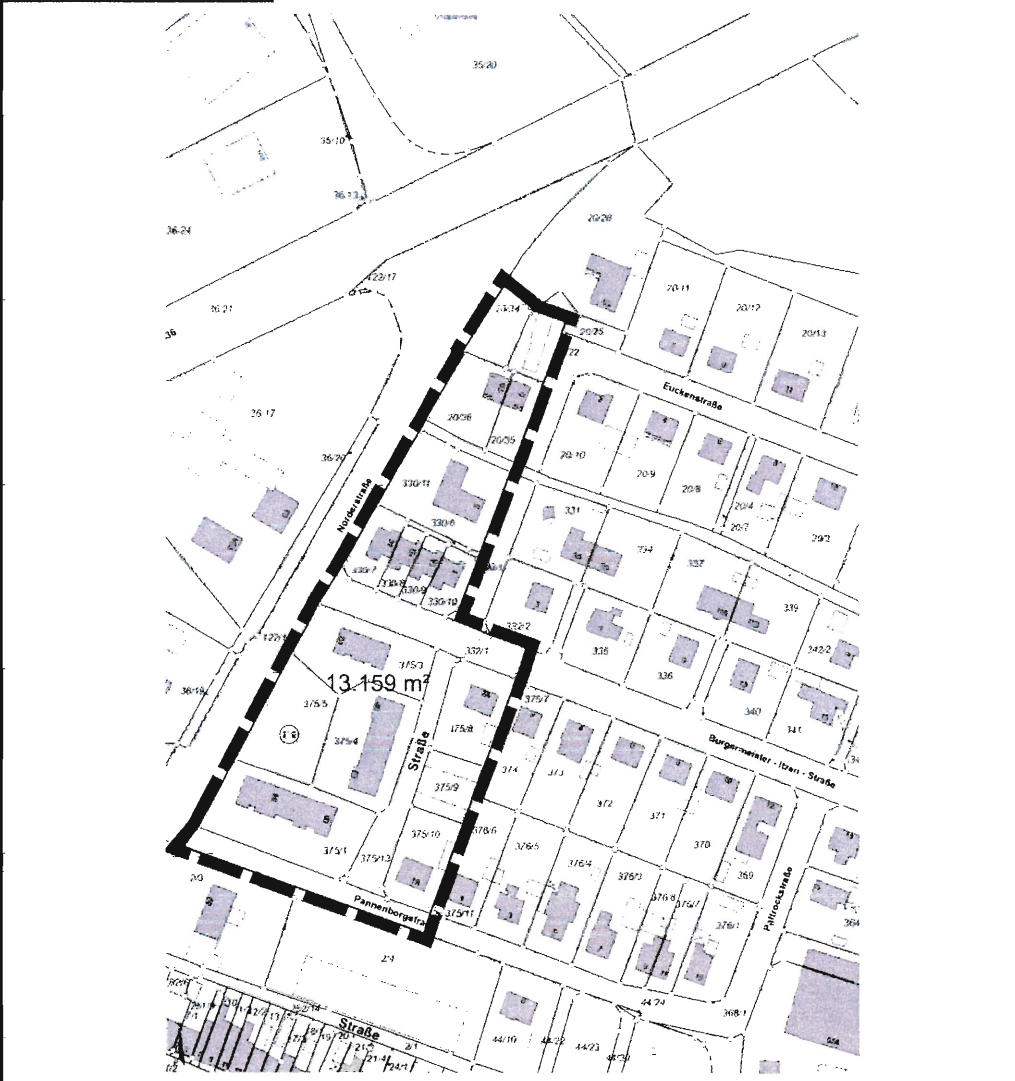
STADT WEENER (EMS)
Der Bürgermeister

* im Amtsblatt für
den Landkreis Leer

J. A.: 
(Sinningen)

Geltungsbereich in der Übersicht, unmaßstäblich

Es gilt die BauNVO 1990



STADT WEENER (Ems)
Landkreis Leer

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 W
"Nord-West"**



Quelle: Auszug aus den Geobasekarten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Mai 2015

ÜBERSICHT

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Fortschreibung

Eisernenweg 1
26127 Oldenburg
Postfach 3062
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97173-0
Telefax 0441 97173-75
E-Mail: info@nwp.de
Internet: www.nwp.de



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
1. Anlass und Ziele der Planänderung	7
2. Übergeordnete Planungen	8
2.1 Flächennutzungsplanung	8
2.2 Ziele und Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 1 W	9
3. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme	12
4. Inhalte der 1. Änderung	12
5. Folgen der Änderung	13
6. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	13
6.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	13
6.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	13
6.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	13
6.2 Grundsätze der Raumordnung	13
6.3 Verkehrliche Belange	14
6.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung/ Artenschutz	14
6.5 Belange des Immissionsschutzes	14
7. Daten zum Verfahrensverlauf	15

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die damaligen städtebaulichen Planungsziele der Schaffung von Wohnbauland für die Bewohner der Stadt Weener wurden vollumfänglich umgesetzt und werden als Planungsziel der Stadt auch für die hier angestrebte Planänderung beibehalten. Gemäß den Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes ohne die Zulässigkeit von Ausnahmen und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 wurden ausschließlich Wohnnutzungen realisiert.

In den letzten Jahren wurden die dem Plangebiet benachbarten Bereiche einer Bebauung bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt und entsprechend der jeweiligen Plandarstellungen realisiert. So sind neben der mittlerweile stark befahrenen Bundesstraße 436 auch erhebliche gewerbliche Flächen realisiert worden, die einen nicht unerheblichen Lärmeinfluss auf das Plangebiet bewirken.

Im Zuge der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 WM „Windpark Dwarstief“ und dem damit verbundenen Repowering wurde über ein Lärmgutachten die gesamte immissionsschutzrechtliche Situation in der weiteren Umgebung des Windparks, zu dem auch das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 1 W gehört, betrachtet und bewertet. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die Bestands-Immissionswerte im Plangebiet bereits heute über den zulässigen Orientierungswerten für ein Reines Wohngebiet liegen. Die rechnerische Lärmbelastung wird im Wesentlichen durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße als auch durch die bestehenden gewerblichen Flächen in der Umgebung hervorgerufen. Im Umkehrschluss werden die bestehenden und auch planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Flächen durch den Bestand des Reinen Wohngebietes und den dadurch hervorgerufenen Schutzstatus in ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt. Einige dieser Flächen unterliegen keiner immissionsschutzrechtlichen Kontingentierung, so dass sich mögliche neue Betriebe hinsichtlich der lärmtechnischen Vorgaben dem Bestand unterordnen müssen und ein sogenanntes „Windhundrennen“ entsteht. Dieses ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Im Ergebnis der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die faktischen Lärmwerte für ein Reines Wohngebiet auch unter dem Bestand nicht einzuhalten sind. Da die Stadt Weener den Bestand an Wohnbauland ebenso beibehalten möchte wie den gewerblichen Bestand wurde aus Vorsorgegründen die Änderung des Bebauungsplanes 1 W „Nord-West“ beschlossen mit der Maßgabe der Anpassung der Art der Nutzung eines Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Die damit verbundene mögliche Ergänzung der Art der Nutzungen soll durch bestandsorientierte Festsetzungen eingeschränkt werden, um den Charakter des Wohngebietes weiterhin zu wahren und nicht wesentlich aufzuweiten.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung von Wohngebäuden (§ 3 Abs. 1 und 2 BauNVO 1962) und dem Ausschluss von Ausnahmen werden für die 1. Änderung vergleichbare Festsetzungen formuliert, um den Charakter des ruhigen Wohngebietes auch weiterhin zu wahren. Aufgrund der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung BauNVO aus dem Jahr 1990 werden für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 die allgemein zulässigen Nutzungen nach Absatz 2 Nr. 2 und die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der ruhige Charakter des Gebietes wird somit beibehalten und damit

auch künftig eine enge Begrenzung für eine Ergänzung der Strukturen im Plangebiet gesichert. Die grundsätzliche Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ unangetastet.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ wird die Art der Nutzung also die Änderung des Baugebietstypes vollzogen, alle weiteren Festsetzungen bleiben unangetastet und haben weiterhin Bestand. Durch eine Feinabstimmung wird der Unterschied zwischen einem Reinen und Allgemeinen Wohngebiet so weit verringert, dass dieser Wechsel des Baugebietstypes hier qualitativ gering ausfällt und somit dem ursprünglich formulierten Planungsziel der Stadt (Schaffung von Wohnbauland, Ausschluss störendes Gewerbe) weiterhin entspricht.

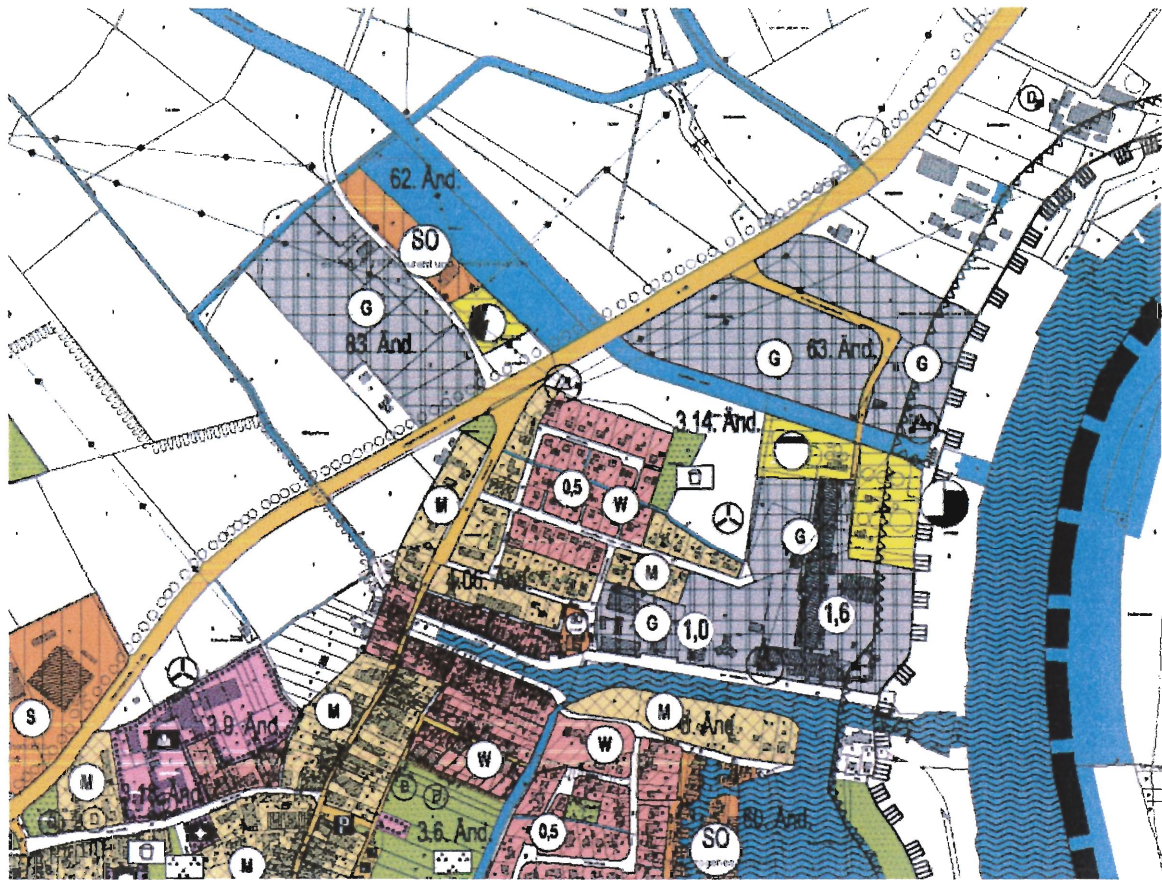
Die Stadt Weener sieht es für erforderlich an, diesen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1963 an die sich geänderten übergeordneten städtebaulichen Ziele anzupassen und somit eine gesamtheitliche geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Gemäß § 2 (1) BauGB sieht die Stadt Weener das Planerfordernis gegeben, um auch dem Vorsorgeanspruch gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung gerecht zu werden. Bereits heute, unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes an der Bundesstraße, ohne Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nachbarschaften (Gewerbegebiete, SO-Windpark), sind die Lärmwerte eines Reinen Wohngebietes nicht zu erreichen bzw. einzuhalten. Daher wird entsprechend dem städtebaulichen Willen das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, der Bebauungsplan Nr. 1 W wird diesbezüglich den aktuellen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend geändert.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt; das Vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB ist anwendbar. Ein Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplanung

Die übergeordneten Planungsziele für die in Rede stehenden Flächen werden im Flächennutzungsplan der Stadt Weener als gemischte Baufläche und in einem kleinen Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt (Abbildung Seite 9). In südlicher und westlicher Richtung grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen an. Nördlich, nordöstlich des Plangebietes befinden sich ergänzend Wohnbaulandflächen sowie das Buschfelder Sieltief und die Darstellungen der Bundesstraße wie auch großräumige gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungseinrichtungen.



Die vorgenannten städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung mit einer Anpassung sind aus der gegebenen Darstellung des Flächennutzungsplanes heraus entwickelbar.

2.2 Ziele und Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 1 W

Für den betroffenen Planbereich gilt der seit dem Jahr 1963 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 W „Nord-West“. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen.

Gemäß den Zielaussagen des Planes sollte der Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus gedeckt werden. Hierfür wurden am Nordeingang der Stadt Weener, östlich der Norderstraße entsprechende Grundstücke bereitgestellt. Der Bebauungsplan war abgestimmt auf die Erstellung von 24 Mietwohnungen und 12 Eigenheimen in Form von Reihen- und Einzelhäusern für insgesamt 36 Wohneinheiten.

Die Erschließung des Gebietes ist von der Norderstraße aus abgehend über die Bürgermeister-Itzen-Straße gesichert. Hiervon in nördliche und südliche Richtung abgehend wurden zwei Planstraßen (A und B) eingerichtet, die heute als Pannenborgstraße und Euckenstraße benannt sind.

Die ausgewiesenen Baugebiete (Reines Wohngebiet ohne Ausnahmen) wurden wie folgt festgesetzt:

Geschosshäuser mit 2 und 3 Vollgeschossen = GRZ 0,4/0,3 GFZ 0,7/0,9

Reihenhäuser mit 1 und 2 Vollgeschossen	= GRZ 0,4	GFZ 0,7
Einzelhäuser mit 1 und 2 Vollgeschossen	= GRZ 0,3	GFZ 0,6

Die Mindestgrundstücksflächen wurden gemäß der Plandarstellung weitgehend umgesetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen der Planinhalte werden durch die Festsetzung von Sichtdreiecken und öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden weitgehend realisiert. Bei den Baufeldern nördlich der Bürgermeister-Itzen-Straße wurde von den drei festgesetzten Reihenhausbebauungen eine Zeile umgesetzt; auf den beiden weiteren Baufeldern wurde eine Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung realisiert. Östlich der damaligen Planstraße A (heute Pannenburgstraße) sind zwei Einzelhausgrundstücke sowie ein Garagenhof und Einstellplätze vorgesehen gewesen. Südlich der Bürgermeister-Itzen-Straße wurde der Geschosswohnungsbau festsetzungskonform realisiert.

Die festgesetzten Garagenplätze sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind vorhanden. Für die Bemessung der Stellplatzanzahl wurde 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Ansatz gebracht.

Für die Bushaltestelle an der Norderstraße wurde eine Standspur vorgesehen; ein Buswartehäuschen ist in die Grünfläche integriert.

Die Baukörper sollten im Wesentlichen eine einheitliche Baugestaltung erfahren; die Satteldächer des Geschosswohnungsbaus eine Neigung von maximal 45 °, die der Reihenhäuser bis maximal 40° erhalten. Als baugestalterische Empfehlung wurde die Verwendung von rotem Vormauerwerk mit einem kurzen massiven oder hölzernen und einheitlichem Dachüberstand formuliert. Für die Dacheindeckung wurden dunkle Holzziegel und Fenster in Weiß gewählt. Diese Gestaltungsvorgaben entsprechen der für Ostfriesland typischen Farbgebung und Materialwahl. Putzbauten waren als landschaftsfremd als unerwünscht formuliert.

Diese baugestalterischen Vorgaben gelten auch für die Garagen, jedoch mit der Möglichkeit Flachdächer umzusetzen. Nebengebäude sind nicht zugelassen.

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfolgte unter Beachtung der formulierten Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften. Lediglich nördlich der Bürgermeister-Itzen-Straße wurde anstelle der vorgesehenen drei Baufelder für eine Reihenhausbebauung eine entsprechend und zwei für eine Einzel- und Doppelhausbebauung umgesetzt.

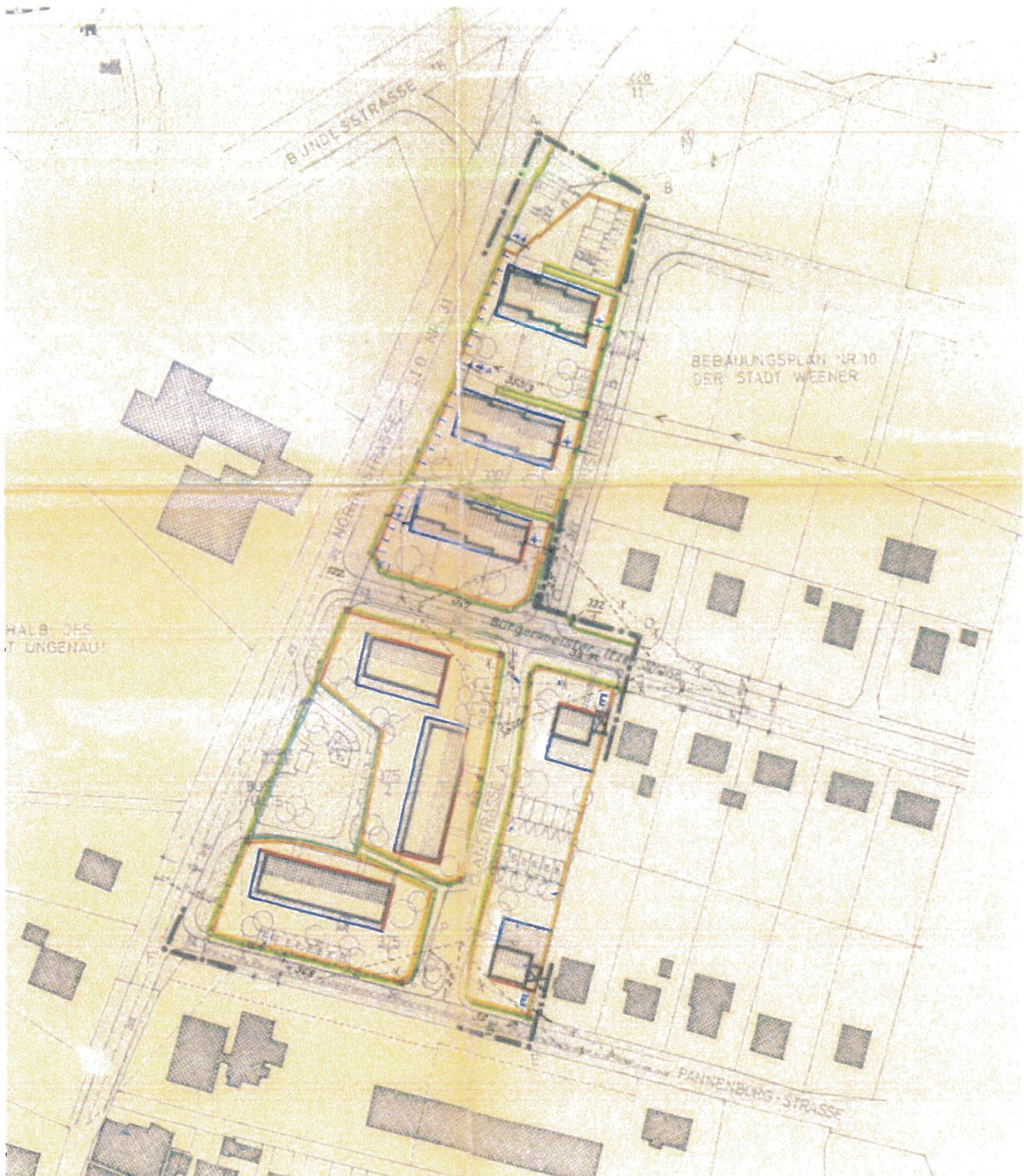


Abbildung: Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 W „Nord-West“

3. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ vollständig mit allen Flurstücken. Der Geltungsbereich kann dem Übersichtsplan auf Seite 5 entnommen werden und weist eine Größe von 1,32 ha auf.

Die betroffenen Flächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes alle bebaut. Die Gebäude werden vollständig zu Wohnzwecken genutzt; eine gewerbliche Nutzung oder dienstleistungsorientierte Nutzung ist nicht vorhanden.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Gartenbereiche genutzt; der quer verlaufende Entwässerungsgraben des Flurstückes 353/4 wird als Sammler für das Oberflächenwasser genutzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Norderstraße besteht eine Haltestelle des ÖPNV der VBN Betriebe Niedersachsen, Linie 620, die nach Leer ZOB eine überregionale Verbindung bietet.

Die benachbarten bebauten Flächen in nördliche, östliche und südliche Richtung werden ebenfalls über eine ruhige Wohnnutzung entlang der Euckenstraße und Bürgermeister-Itzen-Straße geprägt; in einiger Entfernung Richtung Süd-Osten befinden sich die Klingele Papierwerke, eine großflächige gewerbliche Anlage im Bereich des Weeneraner Hafens.

In nordwestlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße 436 „Umgehungsstraße“, die die Stadt Weener an das regionale und überregionale Straßennetz anbindet. Westlich der Bundesstraße befinden sich großflächige gewerbliche und industrielle Flächen, die sich in der Nutzung befinden. Ein Windpark – Windpark Weener Dwarstief I liegt ebenfalls in westlicher Richtung zum Geltungsbereich.

Von der Bundesstraße aus abzweigend erreicht man über die Norderstraße in Richtung Süden den Hafen sowie das Zentrum der Stadt Weener.

4. Inhalte der 1. Änderung

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung von Wohngebäuden (§ 3 Abs. 1 und 2 BauNVO 1962) und dem Ausschluss von Ausnahmen werden für die 1. Änderung vergleichbare Festsetzungen formuliert, um den Charakter des ruhigen Wohngebietes auch weiterhin zu wahren. Aufgrund der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung BauNVO aus dem Jahr 1990 werden für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 die allgemein zulässigen Nutzungen nach Absatz 2 Nr. 2 und 3 sowie die gemäß § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen. Der ruhige Charakter des Gebietes wird somit beibehalten und demzufolge werden enge Grenzen für eine Ergänzung der Strukturen im Plangebiet gesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

5. Folgen der Änderung

Eine gemeindliche Ausgleichspflicht für aufgegebene Baurechte besteht aufgrund der Verjährungsfrist gemäß § 42 BauGB nicht mehr. Die festgesetzten Nutzungen innerhalb der Änderungsfläche werden beibehalten, so dass auch keine Entschädigungsfrist gemäß § 42 (3) BauGB entsteht.

Die bestehenden Festsetzungen gelten für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet weiter und werden geringfügig hinsichtlich der erforderlichen Anpassung an die aktuelle BauNVO neu formuliert.

Die Stadt Weener (Ems) sieht es für erforderlich an, diesen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1963 an die sich geänderten übergeordneten städtebaulichen Ziele anzupassen und somit eine gesamtheitliche geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

6. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

6.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

6.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

6.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde von der Ostfriesischen Landschaft auf die Meldepflicht hinsichtlich möglicher Boden- und Baudenkmale hingewiesen. Einige Leitungsträger (Telekom, EWE NETZ GmbH) haben auf Bestandsleitungen hingewiesen. Die Deutsche Bahn AG hat vorsorglich auf die durch den Bahnbetrieb entstehenden Immissionen aufmerksam gemacht, grundsätzlich aber keine Bedenken, da diese Trasse in einem Abstand von 1.000 m zum Plangebiet liegt.

Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wurden redaktionelle Anpassungen genannt, grundsätzlich bestehend keine Bedenken gegen diese Planung.

6.2 Grundsätze der Raumordnung

Die vorliegende Änderungsplanung steht in einem engen planerischen Zusammenhang zu den bereits durchgeführten Bauleitplanungen der Stadt Weener in den letzten Jahren sowie den zukünftigen Vorhaben. Wie bereits dargelegt, hat sich gezeigt, dass der damals formulierte planerische Wille und die Ziele der Stadt Weener (Ems) für die Bereitstellung von Wohnbauflächen immer noch richtig sind und fortgeführt werden sollen; sich zudem die Planungsrah-

menbedingungen auf den umgebenden Planflächen in den letzten Jahren zum Teil stark verändert haben.

Die vorab beschriebenen Planungsziele für die 1. Änderung entsprechen den Zielen der Raumordnung und führen zu einer gesamträumlichen Anpassung an die seitens der Stadt Weener formulierten städtebaulichen Ziele.

Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

6.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die Straßen Bürgermeister-Itzen-Straße, Norderstraße und die Bundesstraße 436 an das örtliche wie auch überörtliche Straßenverkehrsnetz sehr gut angebunden.

Änderungen an der Erschließungssituation werden durch die vorgesehene 1. Änderung des Planes nicht erforderlich.

6.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung/ Artenschutz

Gemäß § 1a BauGB sind als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung, sofern die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- Erhaltungsziele oder Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 W „Nord-West“ passt die Stadt Weener die Baugebietstypik an die bestehenden Bedingungen vor Ort an und ermöglicht somit eine ganzheitliche und städtebaulich abgestimmte Zielsetzung für diesen Bereich des Stadtgebietes.

Durch die Veränderung des Baugebietstypes wird keine Veränderung an den Festsetzungen der formulierten städtebaulichen Verdichtungszahlen (GRZ und GFZ) vorgenommen. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt.

6.5 Belange des Immissionsschutzes

Bedingt durch die Änderung der Baugebietstypik von einem Reinen in ein Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzanspruch des Plangebietes gegenüber der Nachbarschaft um 5 dB heruntgestuft. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 werden zur Tagzeit von 50 auf 55 dB und für die Nachtzeit von 35 auf 40 dB angepasst. Daher gilt es im Zuge der ordnungsgemäßen Abwägung die zumutbare Belastung der betroffenen Bürger entsprechend zu würdigen.

In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen neben planungsrechtlich abgesicherten Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten auch schutzbedürftige Wohngebiete (W und M). In

der Vergangenheit wurde in der bauleitplanerischen als auch immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspraxis für das Plangebiet stets von der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Eine Zäsur der Gebietstypik vor Ort in der direkten Nachbarschaft zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls nicht feststellbar.

Daher hat sich die Stadt Weener im Rahmen der Abwägung entschieden, den Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1963 entsprechend den Gegebenheiten vor Ort sowie der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und den aktuellen Entwicklungsabsichten anzupassen. Gemäß § 2 (1) BauGB sieht die Stadt Weener das Planerfordernis gegeben, um auch dem Vorsorgeanspruch der Bevölkerung gerecht zu werden. Bereits heute, unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes an der Bundesstraße, ohne Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nachbarschaften, sind die Lärmwerte eines Reinen Wohngebietes nicht zu erreichen bzw. einzuhalten. Daher wird entsprechend dem städtebaulichen Wille das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, der Bebauungsplan Nr. 1 wird diesbezüglich den aktuellen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend geändert.

Unter Berücksichtigung der vorgemachten Angaben ist eine unzumutbare Belastung der Bewohner des Plangebietes durch die mit der Änderung des Gebietstyps verbundene Erhöhung der Immissionsrichtwerte nicht erkennbar. Der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner ist somit ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.

7. Daten zum Verfahrensverlauf

03.03.2015	Aufstellungsbeschluss durch den VA der Stadt Weener gemäß § 2 (1) BauGB
16.06.2015	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Weener gemäß § 3 (2) BauGB
22.06.2015	Bekanntmachung Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im Ausgangkasten im Rathaus
22.06.2015	Bekanntmachung Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss in der Tageszeitung Rheiderland und im Internet
01.07.2015 bis 17.07.2015	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
01.10.2015	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Weener




Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Pla-
nung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 W „Nord-West“, 1. Änderung hat dem Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 01.10.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Unterschrift:



Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

Ludwig Sonnenberg