

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 40 W "Geiseweg"
vom 15. Febr. 1974
der Stadt Weener, Landkreis Leer

1. Allgemeines

Das im Bebauungsplan Nr. 40 W erfaßte Gelände liegt nordöstlich der geschlossenen Ortslage der Stadt Weener. Das Gesamtgelände ist bis auf die Parzelle 59/10 zur Zeit unbebaut. Das Gebiet liegt in der Flur 2 Gemarkung Weener und Flur 11 Gemarkung Weenermoor. Es wird begrenzt: im Nordwesten durch den Geiseschloot, im Nordosten durch Wiesenparzellen, im Südosten durch das Feerstenborgumer Tief und im Südwesten durch die Parzellen 17 und 18. Im Geltungsbereich des Planes liegt weiterhin die der Erschließung dienende Industriestraße, die von der Einmündung der Norderstraße (L 31) in die B 75 zunächst nach Nordwesten, dann später nach Nordosten abknickend die gewerblichen Flächen erschließt. Dabei werden die nachfolgend aufgeführten Parzellen durch diese Erschließungsstraße berührt oder zerschnitten: 35/4, 42/3, die Sieltiefparzellen 42/2 und 43/1, weiterhin die Parzellen 51, 24/11, 22/3, 21/2, 20/2 und 17. Das Gebiet wird im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Weener, der sich zur Zeit in der Aufstellung befindet, entsprechend ausgewiesen.

2. Planungsabsichten

Die gewerbliche Baufläche dieses Bebauungsplanes gliedert sich auf in Industriegebiet und Gewerbegebiet sowie eine Teilfläche eines Gewerbegebietes mit Beschränkung. Die Stadt Weener beabsichtigt, mit der Ausweisung dieses Geländes Gewerbe- und Industriebetriebe aus der beengten Ortslage herauszunehmen und in diesem Bereich neu anzusetzen und ihnen damit Ausdehnungsmöglichkeiten zu schaffen. Außerdem sollen neue Gewerbe- und Industriebetriebe zur Ansiedlung bewogen werden, um ein größeres Arbeitsplatzangebot in der Stadt Weener zu gewährleisten. Das Gebiet ist nach Westen durch den Geiseschloot und nach Osten durch das Feerstenborgumer Tief umfaßt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für das Gewerbegebiet nach Süden und für das Industriegebiet nach Norden.

In den Randbereichen zum Geiseschloot und zum Feerstenborgumer Tief werden Grünzonen ausgewiesen, um das Gebiet zur freien Landschaft hin abzuschirmen. In diesen Grünzonen soll im Norden eine Grünfläche für Mittagspausenplätze ausgewiesen werden. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird darauf geachtet, daß die Flächen sinnvoll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Bestehende Anpflanzungen und Schutzstreifen werden bei der Ausweisung berücksichtigt. Außerdem sollte ein Schutzgrüngürtel nördlich des Buschfelder Sieltiefes später einmal das Gebiet zur Stadt hin abschirmen. Hier sollte so früh wie möglich eine Anpflanzung beginnen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Industriestraße erschlossen, die von der B 75 in Höhe der Einmündung der L 31 (Norderstraße) nach Nordwesten abzweigt. Für diese Straße ist eine Ausbaubreite von 12 m vorgesehen. Diese gliedern sich auf in 7,50 m Fahrbahn, 2,50 m kombinierter Rad- und Fußweg sowie 2,00 m Verkehrsgrünstreifen. Auch die Planstraßen haben eine Breite von 12,00 m. Diese gliedern sich auf in 7,50 m Fahrbahn, 2,50 m Mehrzweck- und Parkstreifen und 2,00 m kombinierter Rad- und Fußweg. Durch diese Mehrzweckspur wird gewährleistet, daß ausreichender öffentlicher Parkraum im Gebiet zur Verfügung steht, um Fahrzeugen, die vor Öffnung der Industriebetriebe eintreffen, eine Abstellmöglichkeit zu geben. Um weiterhin ausreichend private Stellflächen zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Bereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche 7 m zurückgesetzt. Dadurch können in senkrechter Aufstellung PKW's auf den Privatflächen abgestellt werden. Der Geiseweg dient nicht der Erschließung dieses Gebietes, sondern nur der an ihm liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude.

4. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan erfaßt eine Gesamtfläche (Bruttobauland) von 32,19 ha.

Verkehrsfläche 3,53 ha

Grünfläche 4,20 ha

Summe der öffentlichen Flächen: 7,73 ha

Anteil 24 %

verbleibendes Nettobauland 24,46 ha

davon: Gewerbegebiet 6,10 ha

Industriegebiet 18,36 ha

Die Größe des überbaubaren Bereiches beträgt im Gewerbegebiet 5,03 ha, im Industriegebiet 15,76 ha.

Summe des überbaubaren Bereiches: 20,79 ha.

Wohnungen sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) und im Industriegebiet gemäß § 9 (3) der Baunutzungsverordnung nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die zentrale Kanalisation der Stadt Weener angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung dem Hauptvorfluter (Buschfelder Sieltief) zugeführt.

Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland, Weener, angeschlossen.

6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden an die zentrale Müllbeseitigung der Stadt Weener angeschlossen und auf der zentralen Deponie des Landkreises Leer sachgerecht abgelagert. Für industrielle Abfälle müssen Sonderregelungen getroffen werden.

7. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen:

- | | |
|--|-----------------|
| a) für die Anlage der Straßen,
einschließlich Straßenentwässerung
und -beleuchtung | 2.300.000,-- DM |
| b) Wasserversorgung
ca. 2.500 lfm x 90,-- DM | 225.000,-- DM |
| c) Schmutzwasserkanalisation
ca. 2.800 lfm x 160,-- DM | 448.000,-- DM |
| d) Regenwasserkanalisation
ca. 2.500 lfm x 120,-- DM | 300.000,-- DM |
| e) Anlage und Aufforstung der
Schutzstreifen | 105.000,-- DM |

Die der Stadt entstehenden Kosten können wegen der Besonderheit eines Gewerbe- und Industriegebietes, auch im Hinblick auf die Zufahrtstraße, nicht dargelegt werden, zumal die Zuwendungen von dritter Seite in ihrer Höhe noch nicht feststehen. Auf die eigentliche (innere) Erschließung des Gebietes finden die satzungsrechtlichen Vorschriften der Stadt Anwendung.

8. Sonstige Maßnahmen

Die Stadt Weener behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des BBauG vor. Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

Bearbeitet: Planungsbüro Nolte - Hütker
Osnabrück, 15. 2. 1974

gez. Hütker

Stadt Weener (Ems)

(Dreesmann)
Bürgermeister

(Teichmann)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 40 W in der Zeit vom ... 22. AUG. 1974 ... bis ... 23. SEP. 1974 ... öffentlich ausgelegen.

Weener, den 27. NOV. 1974

(Teichmann)
Stadtdirektor