



Stadt Weener (Ems)



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“



17.11.2006
Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.A.: *Dannen*
(Dannen)

Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Aufgrund der §§ 36 und 40 (1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359) hat der Rat der Stadt Weener am 04.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Der Änderungsbereich wird von Flur 13, Flurstück 396, Gemarkung Weenermoor erfasst.

§ 2 Inhalt der Änderungen

- (1) Teilweise Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in eine Mischgebietsfläche auf dem Flurstück 396 Flur 13 Gemarkung Weenermoor sowie Festsetzung einer überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 396,
 - mit Maß der baulichen Nutzung und Bauweise von Geschosszahl II, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, jeweils als Höchstgrenze, offene Bauweise,
- (2) der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über den Privatweg „An der Kirche“ zur B 436 und
- (3) Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss, dass dieser maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen darf.

§ 3 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 12.10.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich
Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA hat in seiner Sitzung am 07.06.2006 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegen.

Weener, den 12.10.2006

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

(Giese)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener (Ems).

Weener, im Juni 2006

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

(Giese)

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.11.2006 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den

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

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und es sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM "Östlich Alte Bahnhofstraße"

B 436 - Weenerstraße -

0,8	GRZ 0,4
II	o

Grünanlage

Ref. Kirche

Trauerhalle

Spielplatz

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

9. Grünflächen

Grünflächen

Spielplatz

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans

1:1.000



Stadt Weener (Ems)

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM
„Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ ist seit dem 01.06.1978 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 4x geändert. Alle Änderungen sind ebenfalls rechtsverbindlich.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Weener hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) im Gebiet einen Kinderspielplatz in ausreichender Größe und Entfernungen von den Wohnungen errichtet. Nach Jahren des Bestehens hat die Zahl der Kinder in den Baugebieten abgenommen und damit auch die Zahl der Nutzer des Kinderspielplatzes, der aber nach wie vor der intensiven Pflege bedarf. Das führt dazu, dass die Stadt zur Entlastung des städtischen Haushaltes die Zahl und die Größe der Spielplätze reduzieren und die Grundstücke so weit wie möglich der baulichen Nutzung zuführen möchte.

Die Stadt Weener untersucht derzeit verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen, wie z. B. Größe der öffentlichen Grünflächen, Bolzplätze, Kinderspielplätze etc. darauf, ob sie in ihrer festgesetzten bzw. vorhandenen Größe erhalten bleiben müssen oder evtl. einer Neubeplanung oder Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 WM ist ein Kinderspielplatz zur Größe von 1.909 m² vorhanden (siehe Übersichtsplan).

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM soll der Kinderspielplatz zu ca. 2/3 aufgehoben und einer baulichen Nutzung (Mischgebiet) zugeführt werden.

Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Bei der teilweisen Aufhebung des Kinderspielplatzes ist zu überprüfen, ob entsprechend § 5 Abs. 2 des Nds. Kinderspielplatzgesetzes auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes kann auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen und diese von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Die teilweise Aufhebung des Kinderspielplatzes ist gerechtfertigt, da noch ein Kinderspielplatz zur Größe von ca. 630 m² erhalten bleibt, der für das gesamte Plangebiet einschl. Nachbarbereiche ausreichend ist. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 WM, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 WM „Am Park“ befinden sich mehrere Sportplätze der Sportfreunde Möhlenwarf und ein Schulhof, die auch von Kindern in Anspruch genommen werden können.



Stadt Weener (Ems)
Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM
„Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Dies bedeutet, dass durch die teilweise Umwandlung des Kinderspielplatzes in ein Mischgebiet den Anforderungen des Kinderspielplatzgesetzes in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Inhalt der Änderung

Das Flurstück 396 Flur 13 Gemarkung Weenermoor ist im Bebauungsplan Nr. 41 WM als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Dieses Flurstück wird nunmehr zu ca. 2/3 in ein überbaubares und nicht überbaubares Mischgebiet festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Privatweg „An der Kirche“ zur B 436.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen darf.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in die Abwägung einzubeziehen.

Bei dem Kinderspielplatz handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage, die regelmäßig – wöchentlich – gepflegt wird (u. a. mähen und walzen der Grünfläche).

Nach den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER) ist bei der Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe davon auszugehen, dass Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen der Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung – zuzuordnen sind und durch die Umnutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht stattfindet.

Das Flurstück 396 Flur 13 Gemarkung Weenermoor ist insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Hier erfolgt die regelmäßige Pflege durch den Bauhof, d. h., Befahren des Kinderspielplatzes mit Fahrzeugen, Pflege der Fläche, Wartung der Spielgeräte usw.

Durch die regelmäßige Pflege des Kinderspielplatzes sowie die Inanspruchnahme der Fläche durch spielende Kinder ist diese Kinderspielplatzfläche für Insekten und Vögel von geringer Bedeutung.

Die am Grundstücksrand vorhandenen verschiedenen Gehölze bleiben jedoch als Eingrünung erhalten und dienen auch weiterhin als Lebensraum für Insekten, Vögel usw. Beim Abschluss des Kaufvertrages/der Kaufverträge erfolgt eine entsprechende Absicherung. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Privatweg „An der Kirche“ zur B 436.



Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie den Festsetzungen des zur Zeit geltenden Bebauungsplanes wird das Flurstück 396 teilweise (zu 2/3) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNV0 ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und durch eine Geschossflächenzahl von 0,8, jeweils als Höchstgrenze, begrenzt. Zulässig sind II Vollgeschosse, als Höchstgrenze. Es gilt die offene Bauweise.

Oberkante Fußboden im Erdgeschoß

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Straßenmitte) hinausgehen.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Denkmalschutzamt des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen

Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen.

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmer zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise

Da der Kinderspielplatz in einem seit Jahren fertiggestellten Baugebiet gelegen ist, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und die Erschließung ist als gesichert anzusehen.



Stadt Weener (Ems)

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM
„Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform



Entsprechend einer Vereinbarung mit der OVB wird zugunsten des Flurstücks 396 im Grundstück auf dem Flurstück 394/4 (Privatweg „An der Kirche“) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Privatweg „An der Kirche“ zur B 436.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenante Änderung nicht berührt, so dass nach § 13 Baugesetzbuch die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Diese Begründung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, den 12.10.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 04.10.2006 zugrundegelegen.

Weener, den 12.10.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)



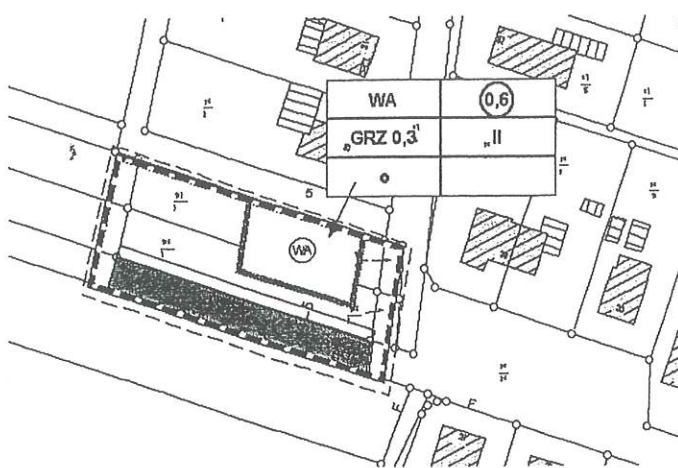
Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

- a) 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 S „Stapelmoor-West“ gemäß § 13 BauGB in Textform
- b) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform

zu a):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.10.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 S „Stapelmoor-West“ gemäß § 13 BauGB in Textform mit dem Inhalt beschlossen, u. a. die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 106/7 (Torfweg/Ringstraße) zu erweitern.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 S ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



zu b):

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.10.2006 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB in Textform mit dem Inhalt beschlossen, u. a. die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld auf dem Flurstück 396 Flur 13 Gemarkung Weenermoor an der Straße Needlandskamp zu 2/3 in eine überbaubare Mischgebietsfläche umzuwandeln. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 S „Stapelmoor-West“ gemäß § 13 BauGB gemäß § 13 BauGB in Textform mit Begründung sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB liegen vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes im Rathaus der Stadt Weener, Osterstraße 1, 26826 Weener, Zimmer 33, öffentlich aus und können während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung werden die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 S „Stapelmoor-West“ gemäß § 13 BauGB und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 WM „Östlich Alte Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis der Bauleitplanung sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren 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 dazulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan/diese Änderungen eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, 01.11.2006

17.11.2006
Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.A.:

Dannen
(Dannen)

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister