

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84W "Rathausstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Weener, den 04.11.1999

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

(Freeemann)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05./07.06.99 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84W "Rathausstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Weener, den 20.01.2000

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.A.

(Giese)
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dr.-Ing. Müller Tannenstr. 2 26122 Olddenburg

Oldenburg, den 11.11.99

(Müller)
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.1999 dem Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.06.1999 bis 21.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weener, den 20.01.2000

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.A.:

(Giese)
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 20.01.2000

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.A.: Unterschrift

(Giese)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
(Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10(3) BauGB am 15.11.1999 im Amtsblatt f. d. Landkreis Leer bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.A.:

Unterschrift

(Giese)

Weener, den 20.01.2000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

....., den
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

....., den
Unterschrift

Stadt Weener
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 W
"Rathausstraße"

Aufgrund der §§ 6 und 40(1) Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt am ~~4.11.99~~ folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im anliegenden Plan, der Bestandteil der Satzung ist, kenntlich gemacht.

§ 2 Inhalt der Änderungen

Für den im Plan kenntlich gemachten Bereich wird die Art der Nutzung von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) umgewandelt.

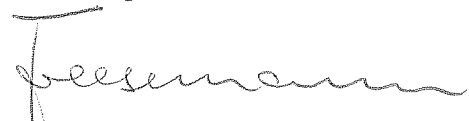
Im Bereich des Kerngebietes werden gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 20.01.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freesemann)

Stadt Weener

1.Änderung des Bebauungsplanes 84 W "Rathausstraße".

Begründung

Im Bereich Rathausstraße / Mühlenstraße hat sich eine Nutzung entwickelt, die den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Mischgebiete stellt, nämlich gleichwertige Nutzung von "das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe" und dem "Wohnen", inzwischen nicht mehr genügt, da das Wohnen aus diesem Bereich überwiegend verdrängt wurde.

Hinzu kommt, daß verschiedene Einzelhandelsbetriebe und -ketten dazu übergehen, die Verkaufsflächen zu vergrößern, ohne daß damit gleichzeitig das Angebot quantitativ erweitert würde. Der Verzicht auf "enge Gassen" im Kundenbereich soll sich positiv auf Kundenverhalten und Umsatz auswirken.

So soll in dem Änderungsbereich der Neubau des Lidl-Marktes eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 qm erhalten, eine Größe, die nicht mehr als mischgebietsverträglich bzw. -typisch angesehen wird.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und da sich in diesem Bereich ohnehin die Nutzung vom Mischgebiet entfernt hat, soll der Änderungsbereich in Kerngebiet geändert werden. Damit wird dem Nutzungswandel Rechnung getragen und der Neubau des geplanten Lidl-Marktes in planungsrechtlicher Hinsicht ermöglicht.

Da bisher auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden, soll dies auch im Kerngebiet gelten. Wegen der vorhandenen unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebäuden, sind nach Auffassung der Stadt die "besonderen städtebaulichen Gründe" für den Ausschluß der Vergnügungsstätten gegeben, die gerade außerhalb der normalen Geschäftszeiten frequentiert werden und insofern unzumutbare Störungen bis in die Zeiten der Nachtruhe befürchten lassen müssen.

Damit erfolgt kein Eingriff in bestehende Rechte. Die Änderung des Planes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich gemischte Bauflächen darstellt. Das Vorhaben ist zudem mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Vorschriften des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch zu vereinbaren, da

- es nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt entspricht
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
- durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Weener nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Verfahren sind von angrenzenden Grundstückseigentümern Bedenken vorgetragen worden. Sie baten die Stadt, auf den Investor einzuwirken, daß er eine Abgrenzung zu den Wohngrundstücken vornimmt, da sonst Abfall auf die Nachbargrundstücke gelangt. Die Stadt hat daraufhin die Lidl-Dienstleistungs GmbH & Co KG in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung eingehen lassen, "in Absprache mit der Stadt Weener eine Abgrenzung (Holzzaun mit Begrünung) zu den angrenzenden Wohngrundstücken in Richtung Süder-/Gartenstraße zu errichten, um hierdurch die zu erwartenden Störungen für die Einwohner einzuschränken."

Des weiteren hat sich die Gesellschaft in dem Vertrag verpflichtet, "in Abstimmung mit der Stadt Weener zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes zusätzliche Baumscheiben auf den neuen Parkplatzflächen und auf der Freifläche zur Rathausstraße hin anzulegen".

Aufgestellt:
Weener, im November 1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I. A.



(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 04.11.1999 zugrunde gelegen.

Weener, den 20.01.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I. A.



(Giese)

Stadt Weener

26826 Weener
Tel.: 04951 / 305-0

Osterstraße 1
Fax: 04951 / 305-75

Bebauungsplan Nr. 84W - 1. Änderung
"Rathausstraße"
Maßstab 1 : 1.000

57

MI	
0,4	1,2
II	o

Flur 10

MK	
0,4	1,2
III	o

MK	
0,4	1,2
II	a

MK	
0,4	1,2
II	o

Flur 9

WA	
0,3	
II	o

Flur 12



Planungsbüro Dr.-Ing. Müller

Tannenstraße 2 266122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 777492

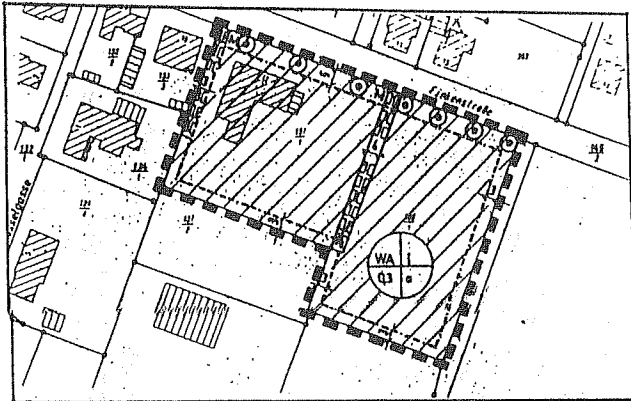
Fax.: 0441 / 75729

Stand der Planung: 12. März 1999

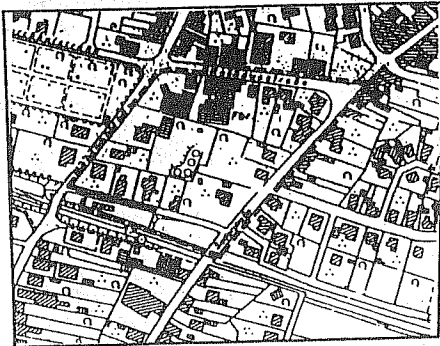
**Bekanntmachung zu verschiedenen
Bauleitplänen der Stadt Weener (Ems)**

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat am
04.11.1999

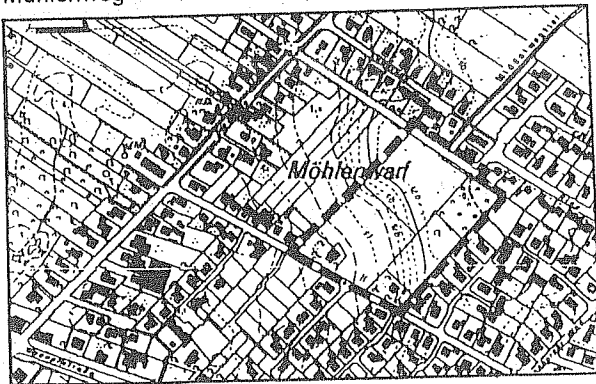
- a) den Bebauungsplan Nr. 66 WM „Südlich Fin-
kenstraße



- b) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84
W „Rathausstraße“



- c) den Bebauungsplan Nr. 110 WM „Nördlich
Mühlenweg“



als Satzung beschlossen.

Die vorgenannten Bebauungspläne liegen mit Be-
gründung ab sofort bei der Stadt Weener (Ems) zu
jedermanns Einsicht bereit und können im Rat-
haus, Bauamt, Zimmer-Nr. 36, Osterstraße 1,
26826 Weener, während der Dienststunden einge-
sehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung werden die Bauleitplä-
ne rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung der
in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 215 Abs. 1 Nr. 1
und 2 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen
Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvor-
schriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht
innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung
schriftlich gegenüber der Stadt Weener geltend
gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind
ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb
von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung
gegenüber der Stadt Weener geltend gemacht
worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung
von Verfahrens- und Formvorschriften oder den
Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2
sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit
gültigen Fassung über die Entschädigung von
durch diese Änderung eintretenden Vermögens-
schäden sowie über die Fälligkeit und das Erlö-
schen entsprechender Entschädigungsansprüche
wird hingewiesen.

Weener, den 15.11.1999

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

20. Jan. 2000
Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. Damer