



# Stadt Weener

Osterstraße 1

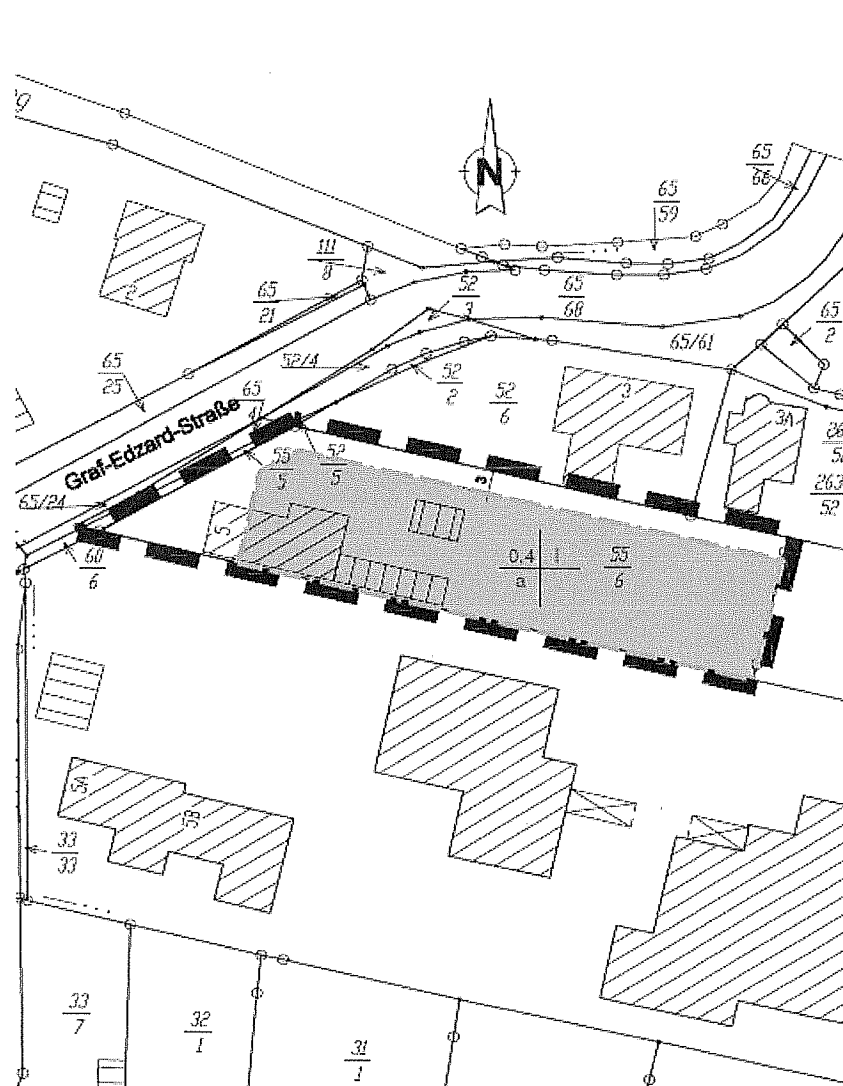
26821 Weener

Tel.: (04951) 305 - 0

Fax.: (04951) 305 - 50

# Bebauungsplan Nr. 132 W „Graf-Edzard-Straße 5“

## Begründung



Für die Richtigkeit

Stadt Weener (Ems)

## Der Bürgermeister

I.A.: Dannen  
(Dannen)

## ÜBERSICHTSPLAN

Stand der Planung: Januar 2011

## **INHALT**

### **1. Der Planbereich**

- 1.0 Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

### **3. Planinhalt**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Lärmimmissionen
- 3.5 Denkmalpflegerische Belange

### **4. Verfahren**

### **5. Hinweise**

- 5.1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
- 5.2 Altablagerungen

### **6. Nachrichtliche Übernahmen**

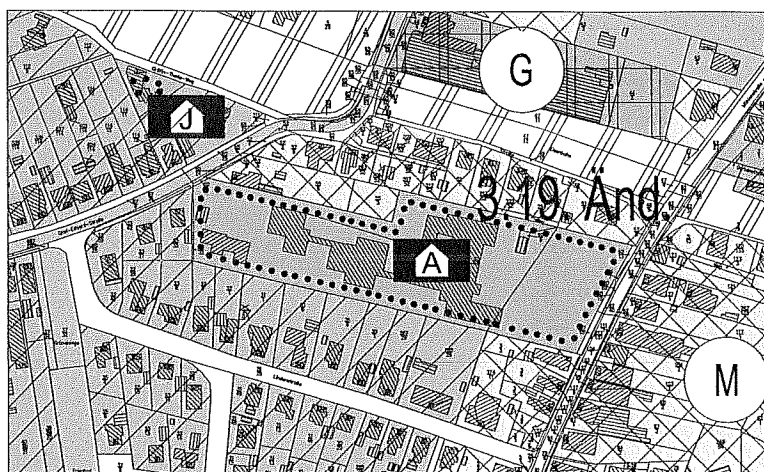
## 1. Der Planbereich

### 1.1 Lage im Stadtgebiet

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Graf-Edzard-Straße 5 - Flurstück 55/6 der Flur 9 Gemarkung Weener – zur Größe von 1.421 qm grenzt im Süden an das Grundstück des Altenzentrums Rheiderland und liegt in zentraler Lage im Stadtgebiet Weener, 40 m südlich der Bahnstrecke Leer – Groningen. Zwischen dem Grundstück und der Bahnstrecke ist ein Wohngebiet gelegen.

### 1.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Weener ist das Grundstück wie das nördlich angrenzende Wohngebiet als Mischgebiet dargestellt. Der südliche Bereich des Altenzentrums ist als Gemeinbedarfsfläche „Altenheim“ dargestellt (siehe unten).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes, der Diakonieverband Rheiderland e. V. Mühlenstraße 10 a, Weener, plant nach Erwerb des Grundstückes die Errichtung von acht Wohnungen für Senioren. Vorgesehen sind Zwei-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen in eingeschossiger Bauweise (Wohnfläche ca. 60 qm) als Hausgruppe.

Wegen fehlender Vorprägung bei Beurteilung nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) ist Planungserfordernis i. S. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Die Stadt kommt der Bitte des Diakonieverbandes Rheiderland, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, im Hinblick auf die demografische Entwicklung und dem offensichtlichen Bedarf an Seniorenwohnungen nach und beabsichtigt durch Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit des Vorhabens zu ermöglichen.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung der Art der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht auf die definierten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen, da in diesen ein Katalog von verschiedenen Nutzungen zulässig ist. Wie bereits im Bebauungsplangebiet Nr. 125 W wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche

„Altenwohnungen“ festgesetzt; zulässig ist die Errichtung von Wohnungen für Senioren.

Die zugehörigen Stellplätze werden auf der südlich angrenzenden Fläche des Altenzentrums geschaffen.



## Geplante Bebauung

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, wobei die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung von Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die hier mit 1 festgesetzt wird, bestimmt.

Beide Festsetzungen entsprechen dem Bedarf der konkreten Architektenpläne.

Die Bauweise wird als abweichende festgesetzt – offene Bauweise ohne Längenbeschränkung – weil gem. § 22 BauNVO Hausgruppen lediglich eine Länge von 50 m haben dürfen, ein Maß, das im vorliegenden Fall überschritten wird.

### 3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

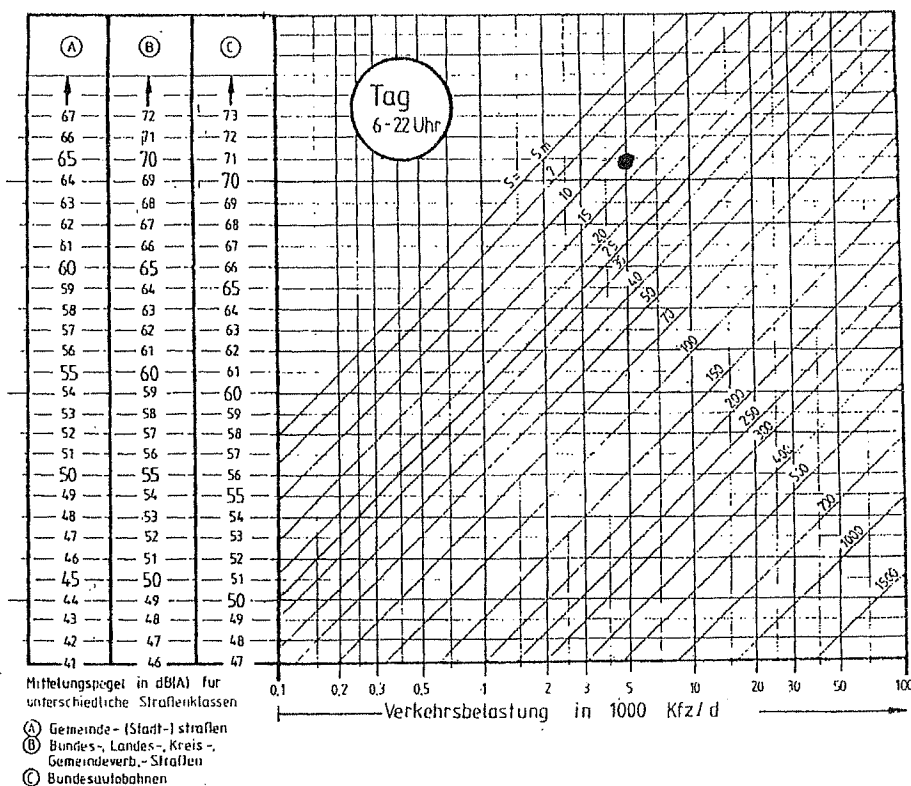
Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert durch den unmittelbaren Anschluss an die Graf-Edzard-Straße.

Ebenso ist die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet. Der Anschluss an die städtische Abwasserbeseitigung ist gesichert.

### 3.3 Lärmimmissionen

Die Graf Edzard-Straße – Landesstraße 31 – ist eine innerstädtisch stark befahrene Straße. Nach Angaben des Straßenbauamtes Aurich betrug bei der Messung im Jahre 2000 ( neuere Messungsergebnisse liegen noch nicht vor) die Verkehrsbelastung pro Tag 5054 KFZ. Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren Mustererlass ARGEBAU ergibt sich bei einem Abstand von 12 m ein

Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags. Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete wird damit um 10 dB(A) überschritten.



Der passive Schallschutz ist aufgrund der Wärmeschutzverordnung ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet; das Schalldämmmaß bei Fenstern der Schallschutzklasse 2 beträgt 32 dB.

Nach der Rechtsprechung gilt der Orientierungswert auch für dem Wohnen zugeordnete Freibereiche, die im vorliegenden Fall an der Südgrenze des Grundstückes vorgesehen sind. Hier ist aktiver Schallschutz erforderlich, um die Einhaltung des Orientierungswertes gewährleisten zu können. Daher wird festgesetzt:

„Die Freisitze sind jeweils durch eine 1,80 m hohe Schutzwand mit einem Schalldämmwert von 25 dB (z. B. 4 cm starke fugenlose Bohlenwand) gegen Lärm von der L

31 zu schützen. Zur L 31 hin ist die Wand schallabsorbierend auszubilden.“

### 3.5 Denkmalpflegerische Belange

3.51 Der Landkreis Leer hat darauf hingewiesen, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Baudenkmal Graf-Edzard-Straße 2 befindet und dass gem. § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Insofern ist dem Architekten des Vorhabens eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Landkreis Leer anzuraten. Die Stadt geht davon aus, dass durch das eingeschossige Vorhaben keine Beeinträchtigung des Baudenkmals erfolgt bzw. durch entsprechende Gestaltung der Gebäudeabschlusswand eine Vereinbarkeit mit den denkmalpflegerischen Belangen erreicht werden kann.

3.52 Der Landkreis Leer und die Archäologische Denkmalpflege der Ostfriesischen Landschaft haben darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche aufgrund der Lage um eine archäologische Verdachtsfläche handelt. Vor Baubeginn sind daher archäologische Prospektionen notwendig, um Aussagen bezüglich möglicher Denkmalsubstanz zu treffen. Der Hinweis wird unter Pkt. 5 aufgenommen.



#### 4. Verfahren

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch der Bebauungsplan 132 W.

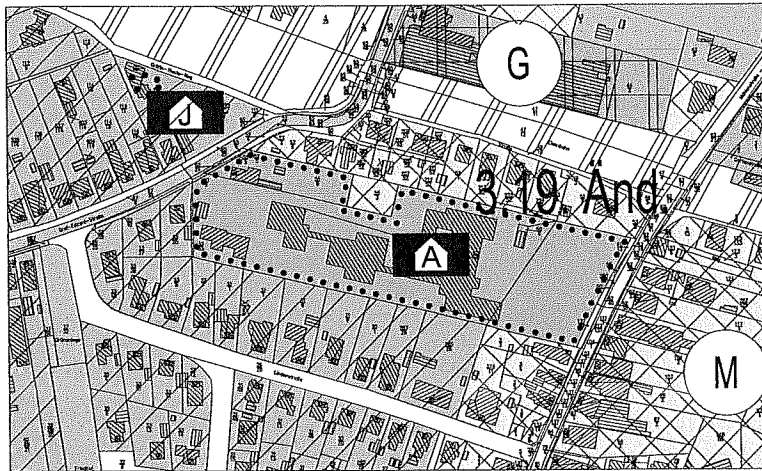
Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Mit einer möglichen Grundfläche (GRZ 0,4) von 567 qm und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50% gem. § 19 (4) BauNVO fällt der Bebauungsplan unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 qm Grundfläche. Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und kein zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.



Neue Fassung des Flächennutzungsplanes nach Berichtigung

## 5. Hinweise.

### 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken. Der Planbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Weener. Die anthropogenen Schichten in Altstädten und alten Siedlungskernen können bis mehrere Meter mächtig sein. Da Bodeneingriffe, auch solche mittels Rammpfählen etc., eine komplette Zerstörung dieses

dreidimensionalen Bodenarchives bedeuten, sind zuvor Untersuchungen und Dokumentationen notwendig.

Um einen Überblick über die Erhaltungsbedingungen sowie den Umfang archäologischer Denkmalsubstanz zu gewinnen, sind sehr frühzeitige Prospektionen notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Die Prospektionen sollten so frühzeitig stattfinden, dass die Ergebnisse z. B. in die Gründungsplanung einbezogen werden können, vor allem aber genügend Zeit für evtl. notwendige Ausgrabungen bleibt. Je nach Umfang werden für Ausgrabungen einige Monate benötigt. Wird eine Ausgrabung erforderlich, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

## 2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

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

## 6. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A für das Wasserwerk Weener.

Das bedeutet:

- Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen
- des Weiteren ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen verboten.

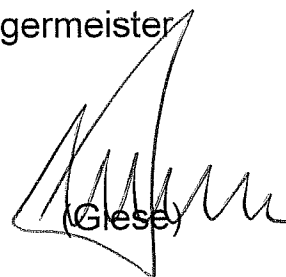
Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Jan./Februar 2011

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:



(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Weener (Ems) vom 31.03.2011 zugrunde gelegen.

Weener, den 16.05.2011

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:



(Giese)