

# STADT WEENER (Ems)



## Landkreis Leer

---

Bebauungsplan Nr. 144 W  
„Bereich westlich Marker Weg“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
(beschleunigtes Verfahren  
gem. § 13a BauGB)

## BEGRÜNDUNG

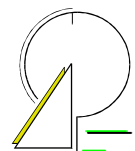
Entwurf

24.02.2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation	2
2.4 Ziele der Raumordnung	2
2.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
3.1 Belange von Natur und Landschaft	3
3.1.1 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.2 Immissionsschutz	4
3.3 Belange des Denkmalschutzes	5
3.4 Belange des Bodenschutzes	5
<b>4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1 Mischgebiet (MI)	6
4.1.2 Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungseinschränkungen	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise	7
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5 Verkehrsflächen	8
4.5.1 Straßenverkehrsflächen	8
4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	8
4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	8
<b>5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	11
7.1.1 Aufstellungsbeschluss	12
7.1.2 Öffentliche Auslegung	12
7.1.3 Satzungsbeschluss	12
7.2 Planverfasser	12

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachnutzung des ehemaligen Bauhofgeländes und des Feuerwehrstandortes am Marker Weg zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W befindet sich im südlichen Ortsbereich von Weener zwischen dem Marker Weg, der Kreuzstraße und dem Batelerweg. Östlich des Marker Weges schließt sich das großflächige Betriebsgelände der Wildeboer Bauteile GmbH an, für dessen Betriebserweiterung aktuell der Bebauungsplan Nr. 140 W „Westlich Weener Sieltief-Nord“ aufgestellt wird. Im Zusammenhang mit diesen gewerblichen Entwicklungen plant die Wildeboer Bauteile GmbH das frühere Feuerwehr- und Bauhofgelände für betriebliche Nutzungszwecke, d. h. für Büro- und Schulungsgebäude in Anspruch zu nehmen. Diese Betriebseinrichtungen fügen sich maßvoll in den vorhandenen durch Wohn- und Mischnutzungen geprägten Siedlungskontext ein und stellen eine sinnvolle Nachnutzung des innerörtlichen Standortes dar. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 144 W ist die Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung, die der Stärkung des Grundzentrums Weener dient.

Im Bebauungsplan Nr. 144 W werden folglich die vorhandenen Siedlungsstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet (MI) und der geplante Entwicklungsraum im östlichen Teil als Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Zur planerischen Koordination einer konfliktfreien Gewerbenutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur schutzbedürftigen Wohnbebauung erfolgt analog der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes Nr. 140 W für das geplante Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung. Die maßgebenden Festsetzungen (Grundflächenzahl, Bauhöhen) des Bebauungsplanes Nr. 144 W berücksichtigen die umgebende Siedlungsstruktur. Aufgrund der vorherigen Nutzung durch den kommunalen Bauhof wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt (vgl. 3.4).

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W aufgrund des innerörtlichen Standortes und der zugrundeliegenden Planungsaufgabe um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1a (3) nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 144 W wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Westlich Weener Sieltief-Nord“ befindet sich südlich des Stadtzentrums der Stadt Weener und umfasst eine ca. 1,8 ha große Fläche zwischen dem Marker Weg, der Kreuzstraße und dem Bateler-

weg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Die städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur des Plangebietes ist entsprechend der innerörtlichen Lage im südlichen Stadtraum von Weener geprägt. Innerhalb des westlichen Teils des Geltungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen und ein Bestattungsunternehmen. Bei dem östlichen Teil handelt es sich um den derzeitigen Feuerwehrstandort sowie um das ehemalige Bauhofgelände, dessen bauliche Anlagen (Feuerwehrgebäude, Werkhalle, Lagerflächen etc.) noch vorhanden sind. Im südlichen Bereich befinden sich Flächen, die von der Fa. Wildeboer Bauteile GmbH genutzt werden.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich das großflächige Betriebsareal der Fa. Wildeboer Bauteile GmbH mit den gewerblichen Zweckbauten. In nördlicher und westlicher Richtung befinden sich hauptsächlich gemischte Nutzungsstrukturen. Südlich und südwestlich des Plangebietes herrschen Wohnnutzungen in Form einer regional-typischen Einzelhausbebauung vor.

### **2.4 Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Stadt Weener ist als Grundzentrum dargestellt. Die im Landkreis Leer vorhandenen Grundzentren dienen der Versorgung des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Die Stadt Weener ist darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der städtebaulichen Innenentwicklung dient der Stärkung des zentralen Ortes Weener in seiner Funktion als Grundzentrum und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **2.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weener wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für den derzeitigen Feuerwehrstandort im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche vor.

Der Bebauungsplan Nr. 144 W weicht insofern bezüglich des geplanten Gewerbegebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Das Plangebiet wurde bislang dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Für das östlich des Plangebietes gelegene Betriebsgelände der Fa. Wildeboer Bauteile GmbH erfolgt aktuell die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 W „Westlich Weener Sieltief-Nord“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Betriebserweiterung zu schaffen. Für das bestehende Betriebsgelände gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 116 W einschließlich Planänderungen.

## **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **3.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W aufgrund des innerörtlichen Standortes und der zugrundeliegenden Planungsaufgabe um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1a (3) nicht notwendig.

#### **3.1.1 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### 3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 144 W beinhaltet die Festsetzung eines Gewerbegebietes in unmittelbaren Nachbarschaft zu den südlichen anschließenden Wohnnutzungen. Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Planvorhabens und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wurde durch itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, ein „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 144 W „Westlich Marker Weg“ der Stadt Weener“ erarbeitet. Dieses beinhaltet eine Festlegung von Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet. Die gutachterliche Ermittlung der Lärmkontingente erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen, östlich angrenzenden Gewerbenutzung der Wildeboer Bauteile GmbH und der geplanten nördlichen Erweiterung, für die der Bebauungsplan Nr. 140 ebenfalls eine Lärmkontingentierung festsetzt.

Für das geplante Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W wurden im Rahmen des Schallgutachtens Emissionskontingente ermittelt, die per Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Als Grundlage für die Beurteilung dienten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A)/tags und 40 dB (A)/nachts) und Mischgebiete (60dB (A)/tags und 45 dB (A)/nachts. Als Immissionsorte wurde die nächst gelegenen Wohnhäuser gewählt. Hierbei handelt es sich um die vorhandenen Wohngebäude innerhalb des geplanten Mischgebietes (MI) sowie um die südlich gelegenen Wohnnutzungen, für die der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt wurde.

Die den einzelnen Gewerbeflächen zugewiesenen Lärmpegel sind dem Gutachten bzw. der Planzeichnung zu entnehmen (vgl. Kap. 4.1.2). Da die Lärmkontingentierung unter Beachtung der Kontingentierung der Betriebsflächen der Wildeboer Bauteile GmbH erfolgte und am Immissionsort (IP 7) südlich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu ausgeschöpft wurden, konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W nur geringe Lärmkontingente vergeben werden. Die Immissionskontingente unterschreiten an den übrigen Immissionsorten die Planwerte um bis zu 17 dB (A). Aufgrund dieser Situation wird im Lärmgutachten die Festlegung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten empfohlen. Das Plangebiet wird in vier

Sektoren (A-D) mit jeweiligen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 festgelegt. Im Bebauungsplan Nr. 144 W werden die Zusatzkontingente ebenso wie die Lärmkontingente verbindlich festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen. Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

### **3.3 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.

### **3.4 Belange des Bodenschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) BauGB zu beachten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Bauhofes der Stadt Weener und der Feuerwache. Durch die Geonovo GmbH, Leer wurde im Auftrag der Wildeboer Bauteile GmbH eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt, um eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen infolge dieser früheren Nutzungen zu erkunden. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Gelände der Feuerwache Weener und das ehemalige Bauhofgelände, wo in den letzten Jahren bereits ein ehemaliger unterirdisch liegender Heizöltank und eine Betankungsanlage für Bio-Diesel zurück gebaut worden sind.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung erfolgte eine Geotechnische Erkundung durch Rammkernsondierungen an zehn verschiedenen Standorten, wobei an sieben Bohrpunkten keine auffälligen Schadstoffparameter und somit keine Anzeichen für Bodenkontaminationen gefunden wurden. An drei Standorten konnten erhöhte Gehalte verschiedener Schwermetalle nachgewiesen werden, wobei die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch des BBodSchG für Industrie- und Grundstücke aber deutlich unterschritten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei weiterer Nutzung des Geländes als Gewerbe- und Industriefläche kein akuter Handlungsbedarf bzw. die Notwendigkeit der Durchführung einer Detailuntersuchung besteht. Bei Baumaßnahmen mit anfallendem Bodenaushub sind die im Bodengutachten ermittelten Zuordnungswerte der LAGA M20 TR Boden zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Mischgebiet (MI)**

Der westliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der örtlich vorherrschenden Nutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Bestandssituation sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig § 1 (5) BauNVO. Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer strukturschädigenden Wirkungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

#### **4.1.2 Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungseinschränkungen**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 W wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur gewerblichen Nachnutzung des Bauhofsgeländes und des Feuerwehrgebäudes als Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungseinschränkungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Zur planerischen Koordinierung der mit dem Gewerbegebiet (GEe) verbundenen Immissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 144 W Emissionskontingente (LEK) sowie Zusatzkontingente nach DIN 45691 ermittelt (vgl. Kap. 3.2). Diese werden im Bebauungsplan gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GEe) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Im Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu prüfen. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskon-



tingente (LEK) um die jeweiligen in der textlichen Festsetzung Nr. 3 dargestellten Zusatzkontingente gem. DIN 45691. Die festgesetzten Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Aufgrund der geringen Lärmansätze kann das geplante Gewerbegebiet (GEe) schalltechnisch nur in eingeschränkter Form, z. B. für Büro- oder Schulungsgebäude genutzt werden. Auf diese Weise wird ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sichergestellt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) werden entsprechend der örtlichen Bestandsdichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Im geplanten Gewerbegebiet (GEe) wird im zentralen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und im Norden und Süden im Übergang zu den angrenzenden Siedlungsbereichen eine geringere Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dementsprechend differenziert erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ). Im zentralen Bereich wird zur besseren gewerblichen Ausnutzung eine höhere Geschossflächenzahl von 1,2 gegenüber der geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 in den Randbereichen gewählt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Gewerbenutzungen in ihrer Bebauungsdichte maßvoll in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen.

Zudem erfolgt im gesamten Plangebiet eine Regelung der zulässigen Bauhöhen. Entsprechend der Bestandssituation werden innerhalb des Mischgebietes zwei Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen. Im nördlichen Bereich beträgt die zulässige Firsthöhe 11,50 m und im südlichen Bereich 9,00 m gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die maximale Traufhöhe beträgt 5,50 m, um im Mischgebiet (MI) eine ortstypische Bebauung mit geeigneten Dachformen zu erhalten.

Innerhalb des zentralen Gewerbegebietes (GEe) erfolgt die Begrenzung der Bauhöhe lediglich über die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, um einen flexiblen Rahmen für die Gestaltung der künftigen Gewerbebauten zu schaffen. Zur verträglichen Entwicklung erfolgt analog der Geschossflächenzahlen eine gestaffelte Festsetzung der Gebäudehöhen mit 12,00 m im nördlichen und mittleren Bereich. Im Übergangsbereich zu der südlich gelegenen Wohnbebauung wird innerhalb des südlichen Gewerbegebietes – abweichend wie im Mischgebiet – eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Bauhöhen (Gebäude- bzw. Firsthöhe) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

## 4.3 Bauweise

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) festgelegt, um der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung Rechnung zu tragen. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GEE) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um eine bedarfsgerechte gewerbliche Bauentwicklung zu ermöglichen. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 144 W durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht wird. Folglich werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m und 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den südlich gelegenen Siedlungsstrukturen wird ebenfalls ein Baugrenzabstand von 5,00 m gewählt, um einen angemessenen Abstand zu den unmittelbar anschließenden Wohnnutzungen zu schaffen.

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hierdurch soll entlang der öffentlichen Verkehrswege eine einheitliche Straßenraumsituation sichergestellt werden.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

##### **4.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die im Plangebiet führenden Teilabschnitte der öffentlichen Stadtstraßen Marker Weg im Osten und Kreuzstraße im Norden werden entsprechend ihrer Bestandssituation als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der genannten Straßenzüge erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 62/12, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ggf. notwendige Veränderung der Straßenraumsituation zu schaffen.

##### **4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Das stadt-eigene Flurstück 62/12 im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, das sich parallel zur Kreuzstraße und nördlich des ehemaligen Feuerwehrstandortes erstreckt und auf dem ein, zum Marker Weg führender Fußweg verläuft, wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bis zum Kreuzungsbereich festgesetzt. Entgegen der derzeitigen Wegeführung, die am südlichen Rand des Flurstückes 62/12 verläuft und somit die geplante Gewerbefläche durchschneidet, wird die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ auf einer Breite von 2,50 m unmittelbar parallel zur Kreuzstraße ausgewiesen. Der verbleibende Bereich des Flurstückes 62/12 soll der gewerblichen Nutzung (vgl. Kap. 4.1.2) zugeführt werden.

#### **4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Zum Schutz der im Bereich des Flurstückes 62/12 nördlich der Feuerwehr verlaufenden Leitungstrassen wird im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

## 5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Städtebauliche Aufgabe ist es, zum einen über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, das einerseits durch die gewachsenen Ortsstrukturen und andererseits durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld geprägt ist, ist es sinnvoll, Vorgaben für die künftige Baugestaltung zu definieren, so dass sich die geplanten Bauvorhaben verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen. Korrespondierend mit den gestalterischen Vorgaben des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 140 W werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W die folgenden Regelungen für die Farbgestaltung der Fassaden und für den Einsatz von Werbeanlagen getroffen.

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 W überein.
2. Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden der Hauptgebäude in den Farben Rot bis Rotbraun oder Rotblau auszuführen. Für die Fassaden von gewerblichen Zweckbauten sind auch die Farben Grau oder Anthrazit zulässig. Die Dacheindeckungen sind in Rot-, Braun-, Grautönen oder in Schwarz anzulegen. Wand- und Dachbaustoffe sind nur in den Glanzgraden seidenglänzend, seidenmatt und matt (entsprechend einem Reflektormeterwert < 60) gem. DIN EN 13300 zulässig.
3. Zulässig sind je Betrieb und Fassadenseite höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.
4. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich, in der Zone der Hauptzufahrt zwischen dem nächstgelegenen Gebäude und der Straßenverkehrsfläche.
5. Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen, die maximale Höhe der Werbeanlagen ist 12,0 m (Oberkannte). Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.
6. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.
7. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 80 NBauO).

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über örtlich vorhandenen, zum Teil im Plangebiet verlaufenden Gemeindestraßen Marker Weg im Osten, Kreuzstraße im Norden und die Batelerweg im Westen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.
- **Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Die Schutzzonenvorschrift ist bei der Erschließung des Gebietes entsprechend zu beachten.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ gefasst.

### 7.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ..... veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Weener, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Weener, .....

.....  
Bürgermeister

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 144 W „Bereich westlich Marker Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Weener durch das Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*