

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



		Vorlage Nr.	BV/2021/2977
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Umweltausschuss	Vorberatung	29.04.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	04.05.2021	nicht öffentlich

Betreff:

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W "Hütthausiedlung" gemäß § 13a BauGB

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück Gemarkung Weener Flur 21 Flurstück 25/164 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Hütthausiedlung“. Es handelt sich um eine Grünfläche mit der Zweckbindung „Kinderspielplatz“ im Eigentum der Stadt.

Auf Empfehlung des BAUMA vom 07.03.2019 beschloss der VA am 19.03.2019 im Rahmen der Beratungen zum Spielplatzkonzept, dass dieser Spielplatz aufgelöst werden soll, um die Fläche als Bauplatz vermarkten zu können (BV/2019/2514).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Spielplatzfläche in einen Bauplatz zu schaffen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die im Bebauungsplan Nr. 15 W grundsätzlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO) ist nicht mehr zeitgemäß und tatsächlich auch nicht mehr vorhanden. Mit der nun erforderlich werdenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ soll der zeitgemäßen Entwicklung Rechnung getragen werden und ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu erreichen, wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes festgesetzt (Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4, Zahl der Vollgeschosse I) und Textliche Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen, Bautiefe, Trauf- und Firsthöhe sowie Erdgeschosshöhe aufgenommen.

Die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke erfordert für die künftige Wohnbebauung Schutzmaßnahmen, so dass ein Lärmgutachten zu erstellen war. Die Schallimmissionsberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm überschritten werden. Der Bebauungsplan beinhaltet daher entsprechende textliche Festsetzungen zum Schallschutz.

Durch die Festsetzung einer ausreichend großen öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) ändert sich der Grundstückszuschnitt im Osten.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Hütthausstraße 39 (gegenüber des Spielplatzes) noch als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Die angestrebte 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist seinerzeit nicht durch den Landkreis Leer genehmigt worden, so dass sie nicht rechtskräftig geworden ist. Für das auf diesem Grundstück errichtete Wohnhaus wurde am 26.06.1999 vom Landkreis Leer eine Baugenehmigung erteilt und es hat somit Bestandsschutz. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W umfasst zur nachträglichen Berichtigung daher auch das Flurstück 25/162.

Das Bauleitplanverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung mit beabsichtigter Wohnraumnutzung ermöglicht. Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ist gegeben, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird; keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen und schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu erwarten sind. Auf die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet und von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausreichende Haushaltsmittel wurden im Teilergebnishaushalt III bei Produkt 51.1.010.01 (Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen), Sachkonto 429100, Untersachkonto 42910.40001 eingeplant.

Beschlussvorschlag:

Es wird die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Es wird beschlossen, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

Anlagen:

Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Schalltechnisches Gutachten

Abstimmung:

Ja _____ Nein _____ Enthalten _____

Notizen:
