

# Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



		Vorlage Nr.	BV/2021/2986
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Umweltausschuss	Vorberatung	29.04.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	04.05.2021	nicht öffentlich

## **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 152 W "Nördlich Fliederweg" gemäß § 13a BauGB

## **Sach- und Rechtslage:**

Eine Eigentümergemeinschaft hat sich bereit erklärt, als Vorhabenträger für die Erschließung von Wohnbauflächen in einem Bereich zwischen der Graf-Edzard-Straße und dem Fliederweg aufzutreten. Aus Sicht der Verwaltung wird an dieser Stelle im innerstädtischen Bereich eine sinnvolle Nachverdichtung erreicht. Dies entspricht dem Grundsatz, dass eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auf einer ca. 7.070 m<sup>2</sup> großen Fläche soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse: II, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6) orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung (Fliederweg, Brunnenstraße). Durch die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen wird eine Beeinträchtigung des östlich gelegenen denkmalgeschützten jüdischen Friedhofs und des dortigen geschützten Baumbestandes vermieden. Eine Bodenuntersuchung ergab, dass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen kann. Eine gutachterliche Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation durch den Straßenverkehr auf der Graf-Edzard-Straße zeigt im Ergebnis, dass die maßgeblichen Lärmpegel nach DIN 4109 im Plangebiet teilweise überschritten werden. Der Bebauungsplan beinhaltet daher textliche Festsetzungen zu den erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.

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.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine. Aufgrund eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages werden sämtliche Kosten,

die in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren stehen, von den Vorhabenträgern übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“ gemäß § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Prüfbericht zur Bodenuntersuchung

Schalltechnischer Bericht

**Abstimmung:**

Ja \_\_\_\_\_

Nein \_\_\_\_\_

Enthalten \_\_\_\_\_

**Notizen:**

---

---

---

---

---