

Stadt Weener (Ems)

Landkreis Leer

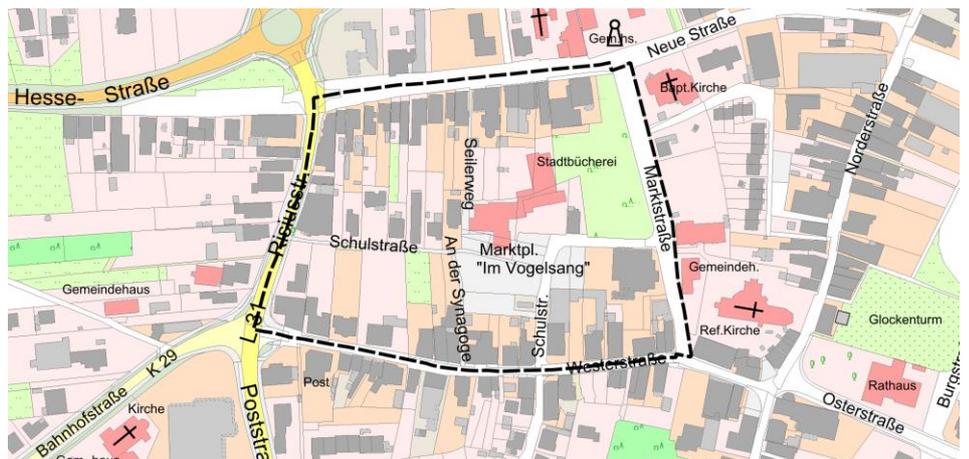


Begründung

Bebauungsplan Nr. 160 W „Vogelsang“

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)



Bildquelle: LGLN 2025 mit eigener Ergänzung

Unterlage für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf
Stand: 12/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de

Inhalt

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand / Planziele	10
4	Abwägung berührter Belange	14
4.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	18
4.3	Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung.....	19
4.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen.....	19
4.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	19
4.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften.....	24
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter).....	24
4.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	26
4.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	26
4.10	Belange des Verkehrs.....	28
4.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes.....	29
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	29
4.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	31
4.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden.....	32
4.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen.....	32
5	Inhalte der Neuaufstellung des Planes.....	32
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzung / städtebauliche Regelungen	32
5.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	38
5.3	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	39
5.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	43
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung.....	45

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

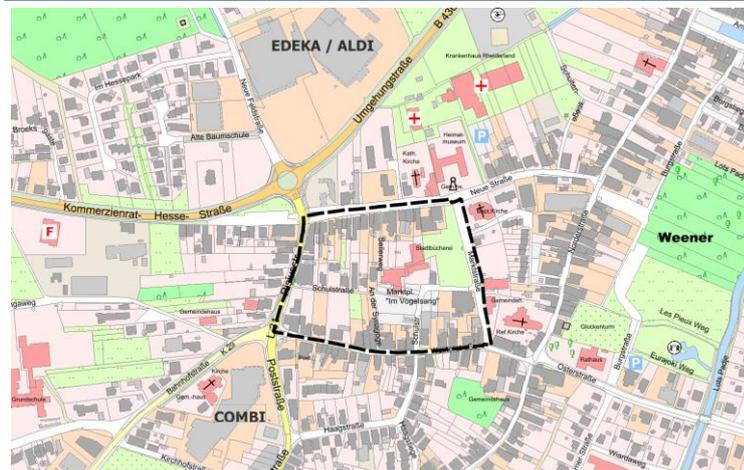
Anlass

Es zeigt sich, dass ein wesentlicher Teil des Altstadtbereichs der Stadt Weener im Viertel zwischen *Neuer Straße*, *Marktstraße*, *Westerstraße* und *Risiusstraße* seine historisch zentrale Funktion als Standort für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung bzw. auch Handwerk nicht mehr erfüllen kann. Feststellbar ist ein Rückgang der Einzelhandelsgeschäfte im Viertel sowie ein Leerstand und Verfall an Bausubstanz.

Eine gewünschte, kleinteilige Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften zur Belebung der Altstadt ist nicht wahrscheinlich. Bundesweit vollzieht sich ein Umbruch im stationären Einzelhandel (Verbraucherverhalten, Rentabilitätskriterien), der sich im steten Rückgang

kleiner Ladengeschäfte und einer Konzentration auf großflächige Handelsbereiche zeigt. Auch in der Stadt Weener sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt trendgemäß großflächige Versorgungseinrichtungen (Combi / Edeka / Aldi, siehe nachfolgende Abbildung) entstanden, die entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt auch zusätzlich für großflächige Fachmarktnutzungen kompatibel wären. Sie sichern die Grundversorgung.

Abb. 1 Lage der großflächigen Versorgungseinrichtungen und Flächenzuschnitte gegenüber den Flächenzuschnitten zum Plangebiet



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigener Ergänzung

Die Altstadt von Weener bzw. das Plangebiet ist demgegenüber geprägt durch kleinteilige Flächennutzungen und Grundstückszuschnitte.

In solchen baulichen Strukturen ist eine Fokussierung auf die Ansiedlung von eher großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht sinnvoll.

Ziel

Es ist Ziel der Stadt Weener, mit der Schaffung eines modernen, flexiblen Baurechts im Plangebiet, das Profil des Altstadt-Viertels neu zu definieren und abzusichern. Fehlentwicklung, wie z.B. dem Leerstand von Gebäuden mangels fehlender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, soll begegnet werden. Für das Profil des Viertels sollen stärker ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistung aber auch innerstädtisches Wohnen befördert werden. Im Zusammenspiel mit den bereits vorhandenen attraktiven Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, städt. Bücherei) und bestehenden Freiflächenangeboten „Marktplatz Vogelsang“ soll für die Zukunft eine Multifunktionalität gestärkt werden.

Dies soll nicht nur unter Sicherung der stadtbildprägenden baulichen Strukturen im Viertel geschehen, sondern es sollen zugleich auch notwendige Umweltbelange (Sicherung von Grünstrukturen, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen) für die Zukunft Beachtung finden.

Planerfordernis

Das wesentliche Baurecht im Plangebiet resultiert aus der Mitte der 80-er Jahre. Für die aufgezeigten Ziele wird deshalb keine Änderung der bestehenden Pläne vorgenommen, sondern es wird eine Neuaufstellung für den gesamten Planbereich durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 W „Vogelsang“ wurde am 2025 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Weener gefasst.

Lage / Größe

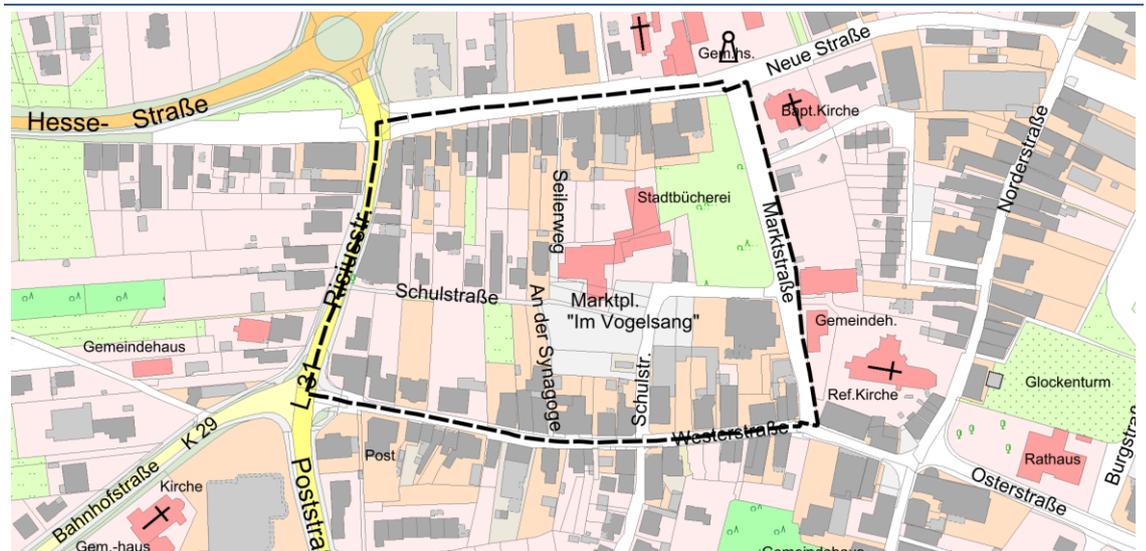
Das Plangebiet liegt im Viertel zwischen der *Marktstraße* im Osten, der *Neuen Straße* im Norden, der *Risiusstraße* im Westen und der *Westerstraße* im Süden. Das Plangebiet ist ca. 48.800 m² groß.

Geltungsbereich

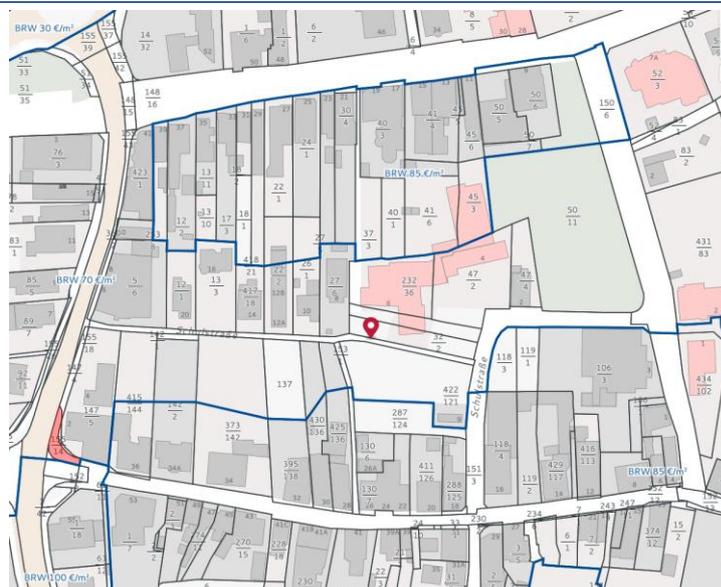
Die räumliche Abgrenzung des Planes wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Bei der Abgrenzung des Bebauungsplanes wurden bewusst etwa **häufig die Verkehrsflächen** der *Neuen Straße*, der *Risiusstraße* und der *Westerstraße* mit in den Geltungsbereich als Verkehrsflächen aufgenommen. Die *Marktstraße* war bereits vollständig im bisherigen Bebauungsplan enthalten und wird deshalb auch weiterhin als Verkehrsfläche im Plan berücksichtigt. Diese etwa hälftige Einbeziehung der umliegenden Straßen hat den Grund, dass damit **zeichnerisch Klarheit** geschaffen wird, wo genau die Verkehrsfläche gegenüber den privaten Bauflächen liegt, die teilweise grenzständig bebaut sind und deren Grundstücksparzellierungen vergleichsweise sehr kleinteilig sind. Diese Klarstellung ist für die eventuelle Ausübung von Vorkaufsrechten die Stadt für notwendige Verkehrsflächen wesentlich. Eine nur hälftige Einbeziehung sichert zugleich, dass für die gegenüberliegenden Straßenseiten ggf. bei einer Modernisierung des dortigen Baurechts ebenfalls neue Regelungen zu verkehrlichen Flächenerfordernissen berücksichtigt werden können. Im Falle der *Marktstraße*, die vollständig als Verkehrsfläche enthalten ist, entstehen solche Erfordernisse nicht.

Abb. 2 Geltungsbereich / betroffene Grundstücke



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigener Ergänzung



Kartengrundlage: Grundviewer 2025

Gemarkung Weener, Flur 8:
Umfasst sind zahlreiche Grundstücke, die hier nicht im Einzelnen aufgelistet werden.
Die Abgrenzung ergibt sich durch die Planzeichnung.

- Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung, d.h. überörtlichen Planzielen anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

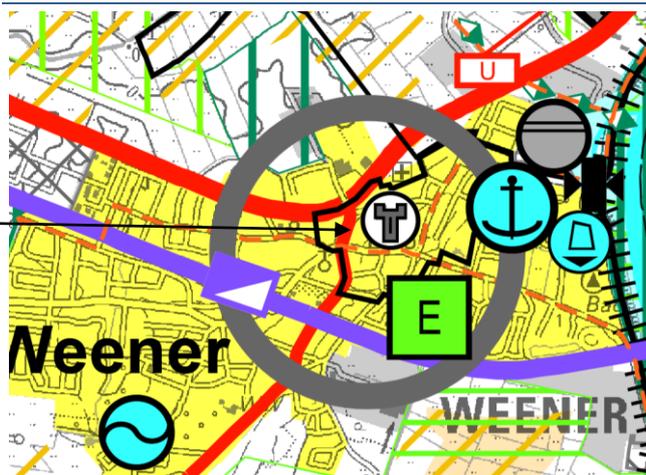
Überörtlich -
Land (LROP)

Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ sind keine konkreten Vorgaben für Plangebiete in zentraler innerörtlicher Lage enthalten. Die sonstigen übergeordneten Ziele der Landesraumordnung stehen dem Planziel nicht entgegen.

Überörtlich -
Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer**² weist die Stadt Weener als Grundzentrum mit der besonderen **Entwicklungsaufgabe Erholung** aus. Besondere übergeordnete Planziele des Landkreises stehen der vorliegenden Planaufstellung ebenfalls nicht entgegen.

Abb. 3 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer



Der Geltungsbereich (Lage siehe schwarzer Pfeil) liegt im **zentralen Siedlungsgebiet** (hellgelb).

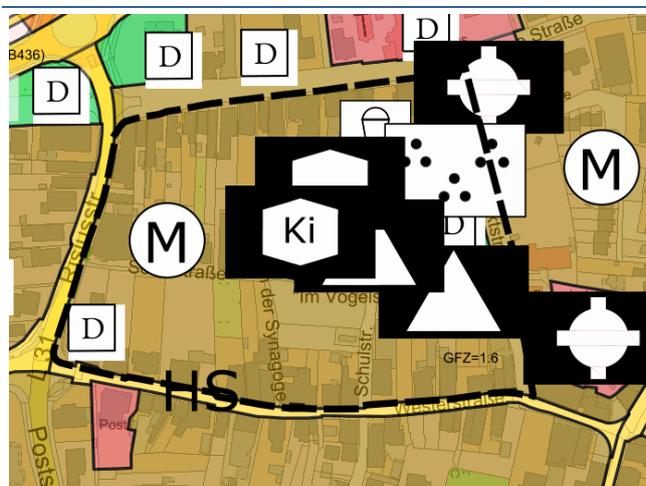
Entlang der *Westerstraße* verläuft ein **Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg** (rote gestrichelte Linie). Diese Darstellung bleibt durch die Planung **weiter** unberührt.

Quelle: RROP Landkreis Leer (2024)

Gemeindlich -
Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Weener stellt das Plangebiet in Übereinstimmung mit dem konkreten Planziel als gemischte Baufläche (M, braun) dar. Auch die direkt angrenzenden Bereiche weisen dieses Planziel auf. Die vorliegende Planaufstellung steht weiterhin in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den bisherigen städtebaulichen Zielen der Stadt. Ziel ist eher die Modernisierung des Baurechts und nicht die Veränderung der städtebaulichen Planungsgrundzüge.

Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weener



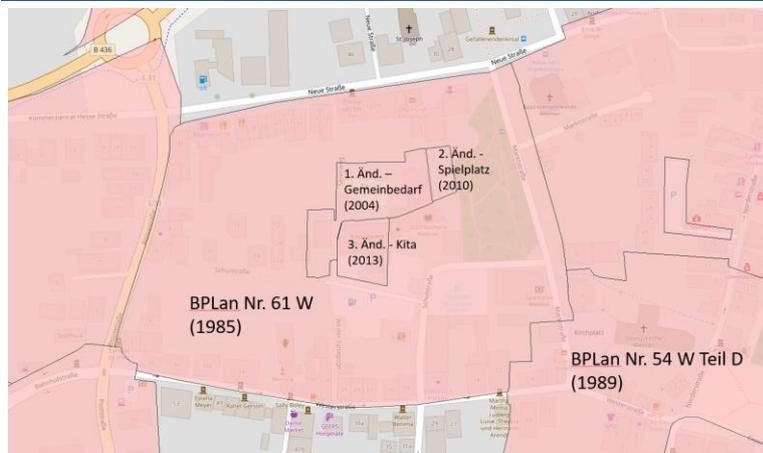
Dargestellt sind im FNP neben den **gemischten Bauflächen** (braun) auch die vorhandenen **Gemeinbedarfseinrichtungen** mit Zweckbestimmung, sowie die **öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)**. Nachrichtlich sind geschützte Baudenkmale übernommen (D).

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 17.09.2022
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer 2024

Bisher gültiges Baurecht

Mit der vorliegenden Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wird nachfolgendes bisheriges Baurecht überplant.

Abb. 5 Überplante Bebauungspläne in der Übersicht



Quelle: Geoportal Landkreis Leer, Bebauungspläne, eigene Ergänzungen

Derzeit ist das gültige Baurecht für den weitaus größten Teil des Plangebietes mit dem **Bebauungsplan Nr. 61 W „Vogelsang“** (1985) gegeben. Er hat insgesamt 3 Änderungen erfahren und wird vollständig überplant.

In einem kleinen südöstlichen Bereich wird der **Bebauungsplan Nr. 54 W Teil D** überplant, da damit das Viertel für die Modernisierung des Baurechts arrondiert wird.

Der bisherige Bebauungsplan sieht in weiten Teilen die Festsetzung von **Kerngebieten (MK)** mit einem Versiegelungsgrad von 100 % (**Grundflächenzahl 1,0**) vor. Bei einer maximal **zweigeschossigen Bauweise (II)** liegt die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** bei **1,6**.

Abb. 6 Auszug aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 61 W „Vogelsang“ (1985) und seiner Änderungen



Eine **abweichende Bauweise (a)** ist möglich. Entlang der **Westerstraße** ist in einem Streckenabschnitt auch eine **geschlossene Bauweise (g)** vorgeschrieben. Es bestehen ausschließlich **Baugrenzen** (blau).

Ergänzt werden die Festsetzungen durch eine **Gemeinbedarfsfläche** (mittig, lila), zwei **Grünflächen** (hellgrün – öffentlich / dunkelgrün – privat) mit **Festsetzungen einiger Bäume**, sowie **Verkehrsflächen** (**Marktstraße** mit Marktplatz, Fußwege).

1. Änderung (2004)	2. Änderung (2010)	3. Änderung (2013) – Kita
Textliche Satzung – Umwandlung in Gemeinbedarfsfläche	Textliche Änderung in Spielplatz	

Abb. 7 Auszug aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 54 W Teil D (1985)



Dieser Bebauungsplan sieht im Eckbereich die Festsetzung eines **Mischgebietes (MI)** mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % (**Grundflächenzahl 0,8**) vor. Bei einer maximal **zweigeschossigen Bauweise (II)** liegt die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,6**. Eine **abweichende Bauweise (a)** ist möglich.

Nachrichtlich ist ein **Denkmalgebäude (D)** gekennzeichnet.

Es bestehen **Baulinien** (rot) entlang der Straße und **Baugrenzen** (blau) im rückwärtigen Bereich.

Im weitaus größten Teil des Plangebietes (bisheriger Bebauungsplan Nr. 61) bestehen keine örtlichen Bauvorschriften, für den östliche kleinen überplanten Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 W bestehen einige Vorschriften. Sie werden mit in die Abwägungen eingestellt und teilweise modernisiert übernommen.

Direkt angrenzend an das Plangebiet findet sich im Westen der Bebauungsplan Nr. 35 W „Beningsweg“. Er sieht westlich der *Risiusstraße* Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer maximal zweigeschossigen (II), abweichenden Bauweise (a) vor. Etwas weiter südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ an, der im Jahr 2016/2017 neu aufgestellt wurde. Er sieht im südwestlichen Bereich Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich *Westerstraße / Poststraße*) und ansonsten Kerngebiete (MK) oder Mischgebiete (MI) vor. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 54 W Teil C „Altstadt“, der östlich der Marktstraße eine größere Gemeindebedarfsfläche (Kirche) vorsieht.

Bei der vorliegenden Neuaufstellung des Planes wurden die benachbarten Regelungen einbezogen. Es entstehen keine sachlichen Unstimmigkeiten oder Konflikte mit der vorliegenden Neuplanung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 2009 erlassenen **Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung)**, deren Geltungsbereich 2022 durch eine 1. Änderung erweitert wurde.

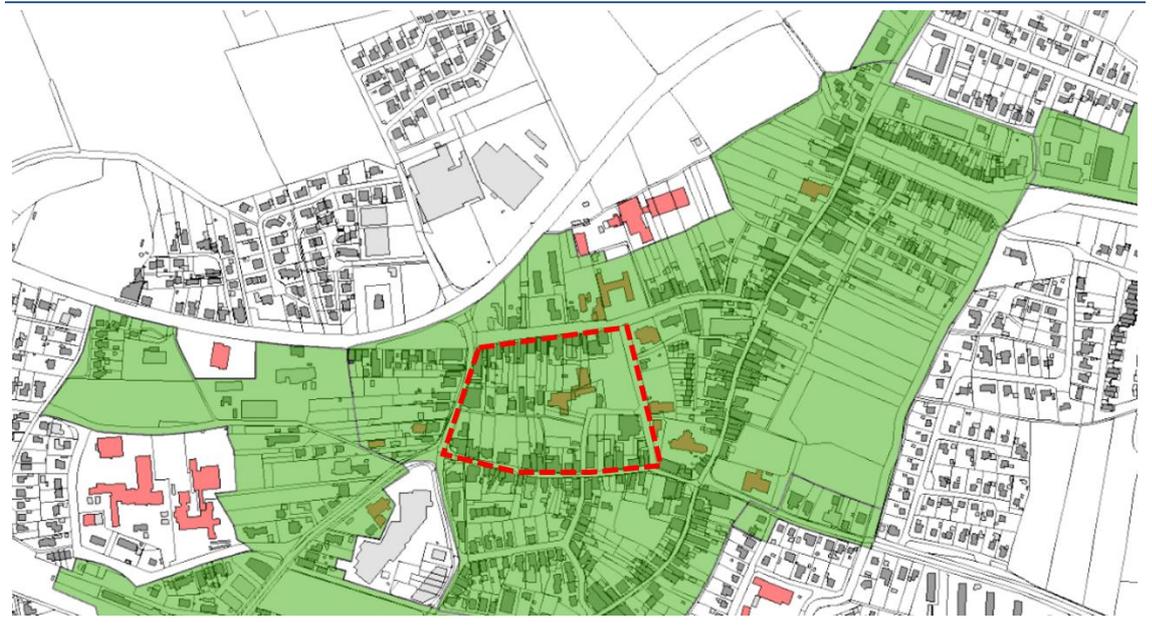
- In der Erhaltungssatzung wird bestimmt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Satzungsraumes der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Diese Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt.

Die Satzung bleibt weiterhin gültig. Deren Ziele werden nun für das vorliegende Plangebiet mit der Festlegung von einigen wesentlichen örtlichen Bauvorschriften bei der Neuaufstellung konkretisiert (siehe auch Kapitel 5.3).

Benachbarte
Bebauungs-
pläne

Erhaltungssatzung

Abb. 8 Auszug, Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Weener (2009) (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rot gestrichelt)



Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als **Bebauungsplan der Innentwicklung** im Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben:

Abb. 9 Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB

Voraussetzungen	Ergebnis für den Planfall
<ul style="list-style-type: none"> § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. 	Das gesamte Plangebiet umfasst zwar eine Größe von ca. 48.800 m ² . Wesentlich ist aber die Grundfläche im Gebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches werden urbane Gebiete (MU) mit einem Versiegelungsgrad von 60 % bzw. teilweise nur 40 % (Grundflächenzahl 0.6 / 0.4) festgesetzt. Bei etwa 26.500 m ² festgesetzten urbanen Gebieten ergeben sich mit den obigen Grundflächenzahlen insgesamt rd. 14.480 m ² Grundfläche, womit die Grenze von 20.000 m ² deutlich unterschritten ist. Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist ebenfalls nicht gegeben.
<ul style="list-style-type: none"> § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 	Die Planung setzt urbane Gebiete (MU) in der Innenstadt fest. Es sind keine Vorhaben damit verbunden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

<ul style="list-style-type: none">• § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.	Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.
<ul style="list-style-type: none">• § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	Mit der Planung von urbanen Gebieten im zentralen Siedlungsbereich innerhalb einer heute schon baulich intensiv genutzten Nachbarschaft und ohne umliegende Störfallbetriebe sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG zu beachten.
<ul style="list-style-type: none">• § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	Der Flächennutzungsplan der Stadt Weener stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) und eine größere öffentliche Grünfläche (Park) dar. Eine wesentliche Abweichung liegt nicht vor. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.
<ul style="list-style-type: none">• § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.	Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient sowohl der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wie auch der Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der Vorbereitung zentraler Versorgungsstrukturen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
<ul style="list-style-type: none">• § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ... gelten Eingriffe... die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.	Die Verminderung des Versiegelungsgrades infolge der Neuaufstellung führt tendenziell eher zu Verbesserungen für die Natur und die Umwelt, als zu erneuten Eingriffen.
<ul style="list-style-type: none">• § 13 Abs. 3 BauGB Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationenvorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.	Dies ist beachtet, es erfolgt jedoch eine Abwägung der betroffenen Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden Begründung (siehe Kapitel 4.7).

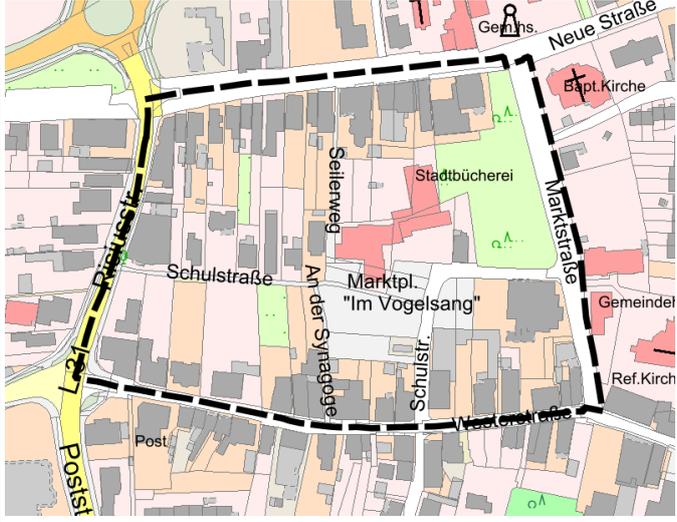
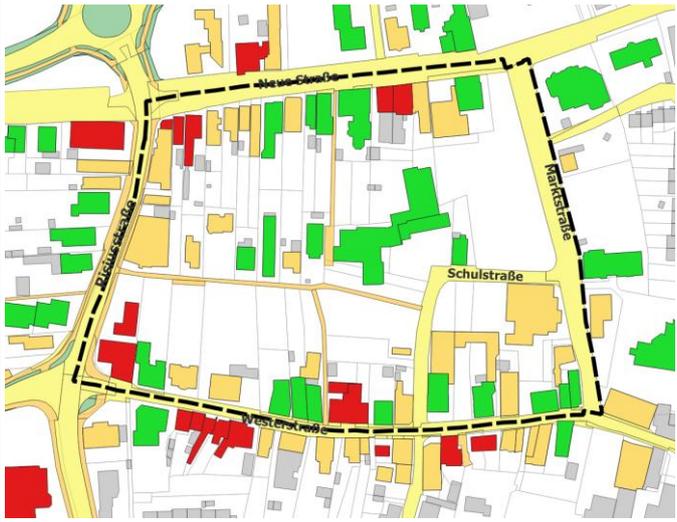
In einem beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Im Planfall wird dennoch eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit als sinnvoll erachtet, da eine Vielzahl von Flächeneigentümern betroffen ist.

3 Bestand / Planziele

Bestand /
Planziele

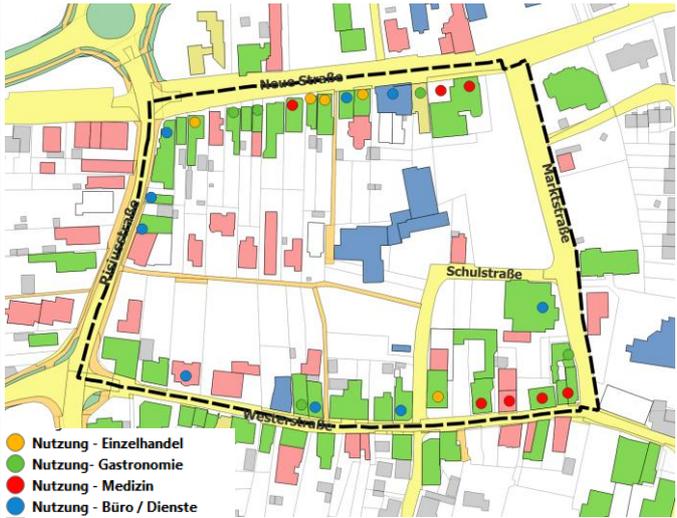
Die Bestandssituation im Plangebiet wurde hinsichtlich der nachfolgenden Strukturen überprüft und es wurden entsprechende Planziele formuliert.

Abb. 10 Bestandsanalyse³ und Planziele

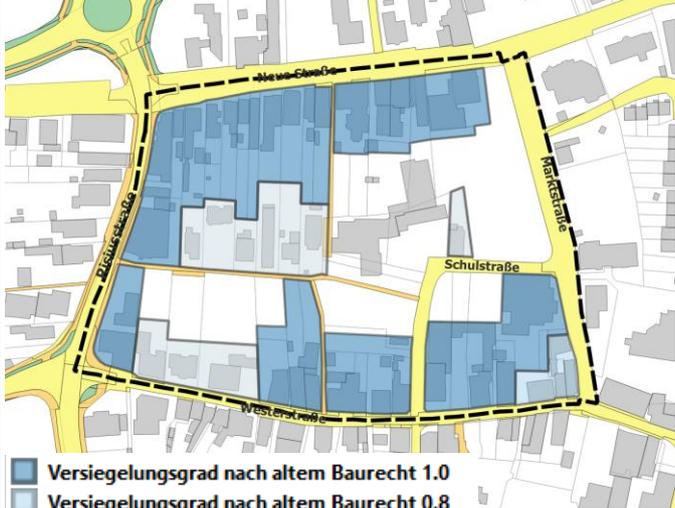
Thema	Bestand derzeit	Planziel (zu den detaillierten Umsetzungen im Plan siehe auch Kapitel 5)
<p>Gesamtübersicht zur Orientierung</p>	<p>Die nachfolgende Abbildung zeigt die vielfältigen Grundstückszuschnitte und die Art der Bebauung im Altstadtviertel.</p> 	<p>Es ist Ziel, den bestehenden historischen Charakter des Altstadtviertels zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies bezieht sich auf die Größe der Gebäude sowie auf die straßenbegleitende Stellung der Gebäude im Plangebiet. • Vermittelt damit soll auch eine möglichst feinteilige Eigentümerstruktur erhalten bleiben.
<p>Erhaltungszustand</p>	<p>Nachfolgend wird mit einer üblichen Ampelkennzeichnung (rot, gelb, grün) ein Eindruck zum derzeitigen Erhaltungszustand⁴ der Gebäude offengelegt.</p>  <p>Erscheinungsbild Gebäude - außen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ansprechend ■ befriedigend ■ sanierungsbedürftig 	<p>Es ist Ziel der Neuplanung, die Voraussetzungen zu verbessern, dass ggf. Gebäude und Grundstücke, die derzeit verbesserungswürdig erscheinen, wieder einer attraktiven Nutzung zugeführt werden können.</p>

3 Quelle aller Kartengrundlagen und des Luftbildes: LGLN 2025 sowie open daten, ALKIS

4 Die Einschätzung wurde pauschaliert von der Stadt vorgenommen 08/2025.

<p>Bestand Nutzungen⁵</p>	<p>Die Abbildung stellt die im Quartier genutzten Wohnhäuser (rot) dar, in Gegensatz zu den gemischt genutzten Gebäuden (grün) und den öffentlichen Gebäuden (blau).</p> <p>Die jeweiligen Punkte bezeichnen die vorfindlichen Nutzungen im Bestand. Im südöstlichen Bereich (Eckbereich <i>Marktstraße / Westerstraße</i>) hat sich bereits ein Cluster der eher medizinischen Versorgung herausgebildet (rote Punkte). Entlang der <i>Neuen Straße</i> finden sich eher gastronomische Nutzungen. Der Einzelhandel (gelbe Punkte) spielt derzeit nur eine untergeordnete Rolle im Gebiet.</p>  <ul style="list-style-type: none">● Nutzung - Einzelhandel● Nutzung - Gastronomie● Nutzung - Medizin● Nutzung - Büro / Dienste	<p>Es ist das Ziel, ein lebendiges, durch vielfältige Nutzungen gekennzeichnetes Quartier zu sichern und nach Möglichkeit auch weiterzuentwickeln.</p> <ul style="list-style-type: none">• Gegenüber der Vergangenheit sind Einzelhandelnutzungen in den Erdgeschossen nicht mehr üblich. Hierfür sind die einzelnen Gebäude vielfach zu klein. Deshalb soll das Gebiet einen urbanen, vielfältigen Charakter aufweisen, bei dem auch Wohnnutzungen in den Erdgeschossen gewünscht und zulässig sind.• Neben der Förderung von Wohnnutzungen soll mit dem neuen Baurecht auch die weitere Ausbildung von Nutzungsclustern im Viertel gestärkt werden. Bereits jetzt deuten sie sich an: Cluster Gesundheitsversorgung, Cluster Gastronomie, Cluster Büronutzung.
<p>Bestand Grünstruktur</p>	<p>Neben dem Stadtgarten (öffentlich) im östlichen Bereich an der <i>Marktstraße</i>, finden sich auch zentral grüne, noch unverbaute Bereiche (private Gärten).</p> <p>Charakteristisch für das gesamte Viertel ist der noch relativ hohe Bestand mit prägenden, wertgebenden Bäumen.</p> 	<p>Ziel ist es, die prägenden Grünstrukturen im Gebiet zu erhalten.</p> <p>Dies dient dem Klimaschutz, der Wasserwirtschaft mit Offenbodenbereichen (Versickerung) und soll zugleich ein attraktives, hochwertiges zentrales Wohnumfeld fördern.</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhalten wird selbstverständlich die große öffentliche Parkfläche (Stadtgarten) mit großem Altbumbestand westlich der <i>Marktstraße</i>.• Der südlich im Gebiet innenliegende private Grünbereich wird auch weiterhin als private Grünfläche gesichert und vor einer Bebauung geschützt. So besteht auch eine umfassende Sicherung der dort vorhandenen großen Bäume.• Der nördlich der <i>Schulstraße</i> innenliegende private und weitgehend unbebaute Bereich wird ebenfalls gesichert. Jedoch erfolgt keine Festsetzung als private Grünfläche, die das Baugrundstück

5 Es erfolgte eine Auswertung der ALKIS Grundkarten (8/2025) hinsichtlich der Nutzungen: Wohnhäuser / gemischte Nutzungen / öffentliche Nutzung. Die Darlegung der einzelnen Nutzungen wurde von der Stadt (10 /2025) erhoben und pauschaliert dargestellt.

		<p>für die Ermittlung der Grundflächenzahl verkleinert, sondern nur als von Bebauung freizuhaltende Fläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle prägenden Bäume sollen separat als zu erhaltend festgesetzt werden. Die Bäume wurden zwischenzeitlich eingemessen und sind in der Planzeichnung enthalten.
<p>Bestand Versiegelungsgrad⁶</p>	<p>Nach dem bisherigen Baurecht war eine teilweise extrem hohe Versiegelung durch Hauptbaukörper in den einzelnen Gebieten auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich. Die Bebaubarkeit der teilweise recht schmalen Grundstücke insbesondere entlang der <i>Neuen Straße</i> ist jedoch begrenzt.</p>  <p>■ Versiegelungsgrad nach altem Baurecht 1.0 ■ Versiegelungsgrad nach altem Baurecht 0,8 ■ Versiegelungsgrad nach altem Baurecht 0,4</p> <p>Nur auf wenigen Grundstücken im Viertel ist die zulässige hohe Versiegelung etwa bis 80 % durch die Hauptgebäude ausgeschöpft worden (siehe nachfolgende Übersicht). In der Realität haben sich bei vielen Grundstücken deutlich geringere Versiegelungsgrade mit den Hauptbaukörpern und Nebengebäuden umgesetzt. Versiegelte Grundstücksflächen für Parkplätze, Zufahrten etc. wurden dabei nicht berücksichtigt.</p>  <p>■ 0 - 20 % Versiegelung ■ 20 % - 40 % Versiegelung ■ 40 % - 60 % Versiegelung ■ 60 % - 80 % Versiegelung ■ über 80 % Versiegelung</p>	<p>Es ist Ziel, die Versiegelungsrate im Viertel auf ein umweltschonendes, klimagerechtes Maß dort zu reduzieren, wo sie bislang mit 100 % zulässig war.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies dient auch der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange. Eine 100% Versiegelung würden die bestehenden technischen Entwässerungssysteme im zentralen Siedlungsbereich bei Starkregenereignissen überfordern. • Die Grundflächenzahl soll im Umgebungsbereich der privaten Grünfläche sowie bei einem Einzelgrundstück östlich der Kita weiterhin bei den bislang festgesetzten 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) bleiben. • Für die bislang mit 100 % Versiegelungsrate festgesetzten Bereiche, soll nunmehr im weit überwiegenden Teil eine maximale Versiegelungsrate von 60 % festgesetzt werden (Grundflächenzahl GRZ 0,6). Dies ist zum Erhalt von grünen Grundstücksbereichen und zum Erhalt der hohen Aufenthaltsqualität im Viertel zielführend.

<p>Bestand Geschossigkeit⁷</p>	<p>Im Plangebiet finden sich unterschiedliche Geschossigkeiten von eingeschossig bis maximal 2,5 - geschossig. Diesbezüglich unterschiedliche Bauten liegen teilweise auch direkt nebeneinander. Zweieinhalbgeschossige prächtige Villenbauten stehen neben klar eingeschossigen kleinen, schlichten Wohnhäusern (z.B. in der <i>Neuen Straße</i>), was aber auch den Charme und Reiz dieses Altbauviertels ausmacht.</p>  <ul style="list-style-type: none">1 - 1,5 Stockwerke1,5 - 2 Stockwerke2 - 2,5 Stockwerke2,5 - 3 Stockwerke3 - 3,5 Stockwerke	<p>Es ist das Ziel, das wesentlichste Merkmal der derzeitigen Baustruktur mit einer maximalen Zweigeschossigkeit von Gebäuden zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Geschossigkeit wird als maximaler Wert und nicht zwingend vorgesehen, so dass es auch wünschenswert ist und bleibt, wenn kleine, eingeschossige Häuser modernisiert oder neu errichtet würden.• Eine Dreigeschossigkeit, wie sie im Eckbereich von <i>Westerstraße</i> und <i>Rissiusstraße</i> mit den Bauten der Bank vorgesehen wurde, wird nicht vorgesehen oder zugelassen. Sie würde den Charakter des Viertels stark überformen und eine durchaus gewünschte, weitere Entwicklung auch von eingeschossigen Bauten (z.B. für das Wohnen) ggf. verhindern.
<p>Bestand Gebäudehöhen⁸</p>	<p>Die meisten Gebäudehöhen im Gebiet liegen in etwa zwischen 11 m und 14 m (First).</p>  <ul style="list-style-type: none">etwa bis 7 m Gebäudehöheetwa 7 m - 11 metwa 11 m - 14 müber 14 m	<p>Es ist Ziel, die Höhenentwicklung von Gebäuden zusätzlich durch die Festlegung von maximalen Trauf - und Firsthöhen zu sichern und auch für die Zukunft zu harmonisieren.</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wird eine maximale Höhe von Gebäuden mit insgesamt 11 m im First vorgesehen. Entlang der <i>Rissiusstraße</i> und am Eckbereich <i>Neue Straße / Marktstraße</i> können bis 13 m verwirklicht werden. Damit sind vielfältige bauliche Entwicklungen möglich, ohne dass es zu einer Überprägung kommt. Die bislang in wenigen Fällen genutzten Höhen von etwas über 14 m sind als Bestand weiterhin geschützt, sie sollen jedoch nicht das Maß der zukünftigen Entwicklungen im Viertel sein.• Die Traufhöhe im Gebiet sollte zwischen 6 m und maximal 6,50 m liegen, womit eine klare Zweigeschossigkeit umzusetzen wäre.

7 Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen wurden von den allgemeinen Höhendaten im GIS generiert.

8 ebenda

<p>Bestand Baugrenzen</p>	<p>Im geltenden Baurecht wurden überwiegend Baugrenzen (gestrichelte Linie) vorgesehen, die sich entlang der bestehenden Häuserzeilen orientieren und zu großzügigen Bauteppichen (hellblau) führen. Innerhalb dieser relativ großen Bauteppiche kann das Hauptgebäude errichtet werden.</p> <p>Nur im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist bislang eine Baulinie (rot, entlang dieser Linie muss gebaut werden) im Eckbereich von <i>Marktstraße</i> und <i>Westerstraße</i> vorhanden. Sie berücksichtigt auch die Stellung eines denkmalgeschützten Gebäudes.</p> 	<p>Es ist Ziel, die Baumöglichkeiten innerhalb der Grundstücke mit der Plan-Neuaufstellung klarer zu fassen und dabei stärker mit Baulinien auch die charakteristische zum Teil grenzständige Bebauung zu erhalten.</p>
<p>Bestand Wohneinheiten</p>	<p>Im bisherigen Bebauungsplan lag die Fokussierung auf der Entwicklung von Kerngebieten insbesondere mit dem Wunsch einer Sicherung und Entwicklung von Versorgungseinrichtungen. Infolge dessen war das Wohnen in den Erdgeschossen bei den Kerngebieten ausgeschlossen. Regelungen zur maximalen Anzahl von Wohnungen wurden im Plan Mitte der 80 er Jahre nicht getroffen.</p> <p>Genauere Daten, wie viele Wohnungen derzeit im Plangebiet zu finden sind, liegen nicht vor.</p>	<p>Es ist Ziel der Neuplanung, die Schaffung von neuen Wohnungen im Viertel verstärkt zuzulassen und zugleich aber auf ein städtebaulich und auch sozial verträgliches Maß zu beschränken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wird von einer Festsetzung der bisherigen Geschossflächenzahlen abgesehen und stattdessen werden maximal mögliche Wohnungen je Gebäude als zielführend definiert.

Infolge allgemeiner gesetzlicher Regelungen ist eine Stellplatzpflicht bei neuen Wohnungsbauten entfallen. Auch aus diesem Grund ist eine Begrenzung von Wohnungen nach oben erforderlich, um das bestehende Stellplatzangebot im Viertel nicht zu überlasten. Viele Gebäude verfügen infolge der zentralen Altstadtlage über keine privaten Stellplätze. Bislang hat die Stadt hier mit ihrem Parkraumangebot auf dem *Vogelsangplatz*, in der *Marktstraße* und entlang der *Neuen Straße* sehr gute Parkmöglichkeiten geschaffen. Eine wesentliche Erhöhung des Wohnraumangebotes über den jetzigen Bestand hinaus oder aber die punktuelle Anhäufung von Wohnungen könnte hier Probleme generieren. Dies gilt es zu vermeiden.

Die Entwicklungen von Wohnungen im Gebiet muss so gesteuert sein, dass auch eine **soziale Verträglichkeit** gefördert wird. Dies ist im Regelfall dadurch gegeben, dass selbstgenutzter Wohnraum gleichgewichtig neben Mietwohnungsbau erhalten und gefördert wird.

Die genaue Erläuterung aller detaillierten Planziele findet sich in Kapitel 5.

4 Abwägung berührter Belange

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von den obigen Planzielen im Wesentlichen berührt.

Abb. 11 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 160 W „Vogelsang“

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erfolgt
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer Bedürfnisse / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Erholung / von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur/ der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

4.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen - Gewerbelärm

Besondere abwägungsrelevante gewerbliche Emissionen liegen für das Gebiet nicht vor. Im Plangebiet finden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe. Solche Betriebe sind auch in dieser Lage zukünftig nicht zu erwarten.

Immissionen –
Verkehrslärm

Es werden urbane Gebiete (MU) neu festgesetzt, die durchweg auch die Errichtung von Wohngebäuden im Gebiet zulassen. Die Umwidmung von Kerngebieten zu urbanen Gebieten führt nicht zu einem veränderten Schutzanspruch von zukünftigen Wohnnutzungen.

Das Plangebiet ist umgeben von vier Straßen, die hinsichtlich einer möglichen **Verkehrslärmproblematik** bezogen auf Wohnnutzungen in die Abwägung einzustellen sind:

- Für die *Neue Straße*, die *Marktstraße* und die *Westerstraße* (städtische Straßen, innerörtliche Funktion) sind die üblichen Verkehrsbelastungen einer zentralen Siedlungslage zu erwarten. Entsprechende Auswirkungen sind von den Anwohnern weiterhin zu tolerieren. Die baurechtliche Umwidmung von bisherigen Kerngebieten (MK) in urbane Gebiete (MU) wird nicht erkennbar zu wesentlich veränderten Belastungszahlen beim Verkehrsaufkommen führen und so ergibt sich hier kein Regelungserfordernis.
- Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft mit der *Risiusstraße* die Landesstraße 31. Für sie wird als Straße mit einer überörtlichen Funktion eine Prüfung und Abwägung zum Verkehrslärm vorgenommen. Ein eigenständiges Gutachten ist für eine sachgerechte Abwägung nicht erforderlich, denn die Verkehrsbelastungen sind bekannt und können in ihren Auswirkungen dargelegt werden.

Geplant entlang der *Risiusstraße* (L 31) sind ausschließlich urbane Gebiete, in denen Wohnen nicht nur möglich, sondern auch städtebaulich gewünscht ist. In urbanen Gebieten (MU) sollen bei einer schalltechnischen Beurteilung bezüglich des Verkehrslärms die nachfolgenden Werte⁹ für das **urbane Wohnen** durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden: **tags (6 h – 22 h) 60 dB(A) und nachts (22 h – 6 h) 50 dB(A)**.

In der **Verkehrsmengenkarte** des Landes Niedersachsen (2021)¹⁰ wird für die *Risiusstraße* (L 31) eine Verkehrsmenge im Stadtgebiet von Weener mit insgesamt 6.100 Fahrzeugen als durchschnittliche tägliche (24 h) Verkehrsmenge (DTV) angegeben. Davon sind 200 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzurechnen. Für die *Risiusstraße* (L 31) wurden für die Berechnung nachfolgende folgende Werte zugrunde gelegt, die etwa einen Prognosehorizont bis 2030 abbilden.

Abb. 12 Parameter der L 31 (Risiusstraße)

Tempo im Streckenabschnitt (Ortsdurchfahrt) (Kfz u. Lkw) (v)	50 km/h
Fahrbahnoberfläche	nicht geriffelter Asphalt
Steigung / Gefälle	0 %
Tägliche Verkehrsmenge (DTV) (Basis: DTV 6.600 Kfz/24 h - mit ang. durchschnittlicher Steigerung von 1,5 % pro Jahr bis 2030*)	7.200 Kfz/24 h
Stündliche Verkehrsstärke tags (Mt)	432
Stündliche Verkehrsstärke nachts (Mn)	57
Lkw-Anteil tags (p)	3,3 %
Lkw-Anteil nachts	3,3 %
Mehrfachreflexionen	keine, es wird von freier Schallausbreitung ausgegangen

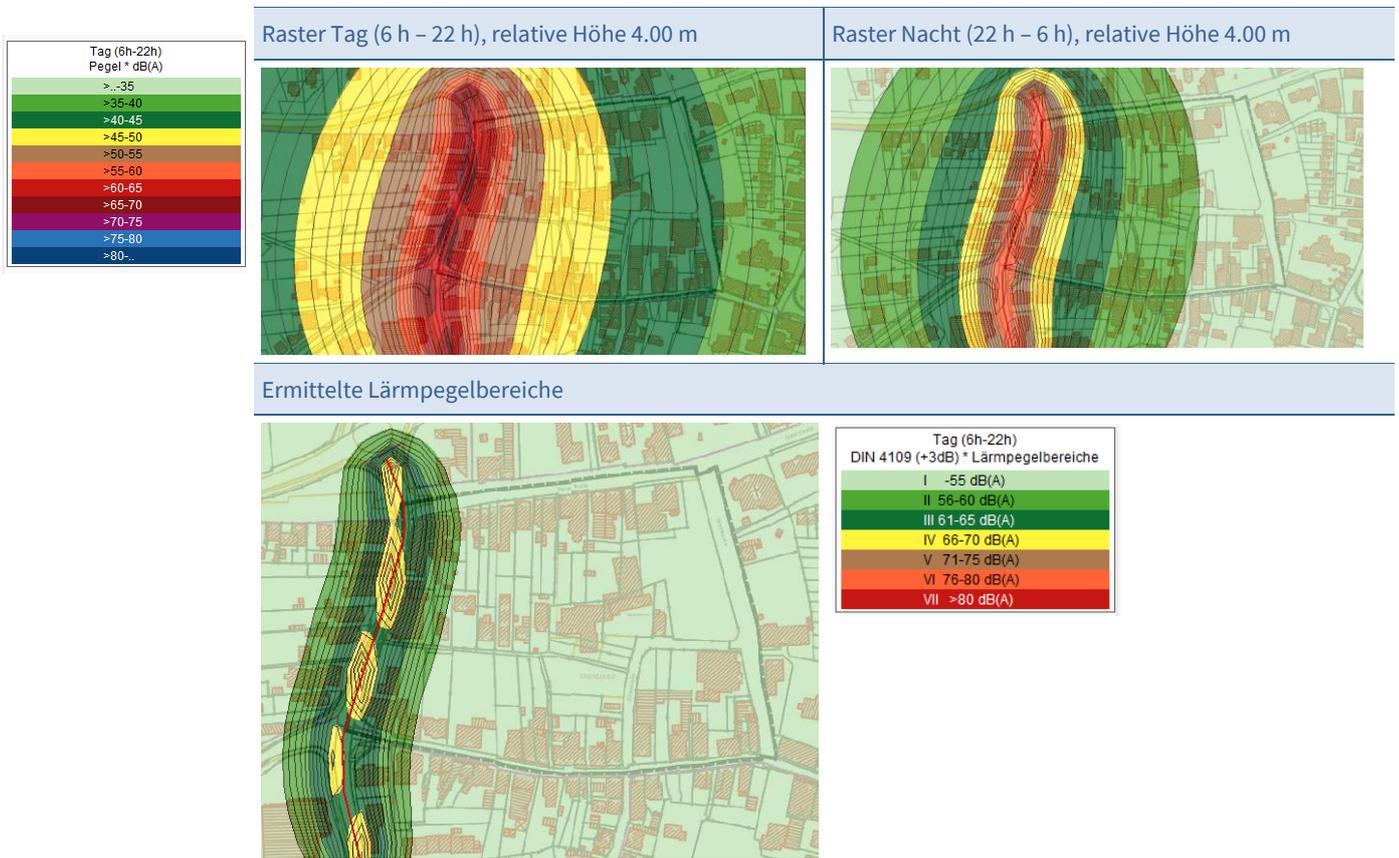
* Hinweis: Im Regelfall wirken sich nur deutliche Verkehrsmengensteigerungen, d.h. etwa die Verdoppelung, wesentlich auf die Berechnungen aus.

9 DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau, 2023

10 Generalisierte Straßenverkehrszählung 2021, Straßeninformationsbank Niedersachsen 2023, hrsg. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 2023

In den überschlägigen Berechnungen (siehe nachfolgende Abb.) zeigt sich, dass tagsüber die zulässigen Orientierungswerte in der ersten Bauzeile entlang der L 51 rechnerisch um bis 5 dB(A) überschritten werden können (roter Bereich). Danach sind sie eingehalten (oranger Bereich). Für den Nachtwert gilt, dass ebenfalls nur an den vordersten Baufronten entlang der Landesstraße Überschreitungen der Richtwerte um etwa 3 dB(A) rechnerisch möglich sind.

Abb. 13 Ausbreitungsraster Verkehrslärm für tags und nachts¹¹



Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne einer Verwallung oder einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße sind im vorliegenden Fall als Schallschutz nicht möglich und wären ohnehin städtebaulich nicht sinnvoll. Es handelt es um einen zentralen Siedlungsbereich von Weener mit alter bis historischer Bausubstanz. Insoweit wird berücksichtigt, dass an zukünftigen neuen Wohngebäuden bzw. Wohnetagen (Aufenthaltsräume und Schlafräume) ein **passiver Lärmschutz** mit gedämmten Fenstern bzw. Außenbauteilen Pflicht wird. Eine Pflicht zur Umrüstung in Bestandsbauten besteht nicht, hier gilt weiterhin der Bestandsschutz.

Da ein maßgeblicher Außenschallpegel von etwa bis zu 65 dB(A) direkt an der *Risiusstraße* im bezeichneten Korridor infolge des Verkehrs möglich ist, wird der Bereich für passiven Lärmschutz dem **Lärmpegelbereich III** zugeordnet. Er gilt für die Fronten der Gebäude und ihre um 90 Grad abgewinkelten Bereiche entlang der *Risiusstraße*. Hier müssen die Außenbauteile von Gebäude einen besonderen Dämmwert aufweisen. Besonders erforderlich wird der erhöhte Dämmwert bei Fenstern, denn das Mauerwerk unterliegt meist aus energetischen Gründen bereits ausreichenden Dämmwerten. Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen wird den Belangen des Immissionsschutzes für die zukünftigen baulichen Entwicklungen im Gebiet ausreichend Rechnung getragen. In den weiter

11 Gerechnet wurde mit dem Programm Immi 2025

rückliegenden Bereichen ergibt sich kein Regelungserfordernis, da durch die dichte Bebauung entlang der Straße die weiter westlich liegenden Bauten geschützt sind¹² (siehe auch die textliche Festsetzung § 7).

Altlasten /
Kontamina-
tionen

Altlasten und Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Wohn-
bedürfnisse

Mit der Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) ist auch insgesamt eine Öffnung des Gebietes für Wohnnutzungen gegeben. In Verbindung mit der Sicherung der „grünen Lungen“ auf den privaten Flächen im Zentrum des Gebietes wird die Ausbildung eines hochwertigen, attraktiven, zentralen Wohnens befördert, für das in unmittelbarer Nähe alle notwendigen Versorgungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Gegenüber früher haben sich die Wohnbedürfnisse gewandelt und so sind heute deutlich mehr Einpersonen- oder Zweipersonenhaushalte zu verzeichnen als früher. Eine Umsetzung solcher Wohnformen soll im Gebiet explizit auch als Mietwohnungsbau möglich sein. Allerdings wird dabei die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nach oben begrenzt, um die Ausgewogenheit zu Bestandsnutzungen zu erhalten und die Hochwertigkeit des Wohnens zu sichern. Es sollen sozialverträgliche Nachbarschaften entstehen.

Eigentums-
verhältnisse

Im Gebiet finden sich unterschiedliche Grundstücksgrößen. Gerade entlang der *Neuen Straße* sind die Grundstücke eher klein und lang und schmal. Die Grundstücksgrößen korrespondieren mit entsprechenden Bauformen. Auf den kleinen Grundstücken insbesondere in einem Streifen entlang der *Neuen Straße*, aber auch im Bereich der *Westerstraße* finden sich kleine schmale, engstehende Wohnhäuser. Auf größeren Grundstücken finden sich mehrfach beeindruckende Villen. Solche prägenden und gleichzeitig vielfältigen Strukturen im Viertel sollen auch weiterhin erhalten werden. Es soll mit den Festsetzungen zumindest darauf hingewirkt werden, dass die vorhandene kleinteilige Eigentümerstruktur weiterhin weitgehend erhalten werden kann. Soweit dennoch größere Areale aufgekauft werden, sind für die Nutzung der Flächen klare Vorgaben vorhanden. Neubauten müssen sich weitgehend an den bisherigen Baustrukturen orientieren und Gliederungen ihrer Fassaden vornehmen. Durch entsprechende **Baulinien**, aber auch die örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewirkt.

Sozial stabile
Bewohner-
strukturen

Für sozial stabile Bewohnerstrukturen im Viertel ist eine Mischung aus Eigentumsnutzungen (insbesondere Wohnen/ Büronutzungen / Dienstleistung) und Mietangeboten wesentlich. Insbesondere Mietangebote sind zur Wohnungsversorgung der Stadt erforderlich und werden auch begrüßt. Eine große Anzahl an Wohnungen in einem Wohngebäude soll jedoch die sonstigen vorhandenen kleinteiligen Bauten und Bewohnerstrukturen nicht dominieren. Die Stadt kann mit der Bauleitplanung insgesamt zwar keinen Einfluss auf die wirtschaftliche Art des Wohnens (Eigentum/Miete) nehmen, sie wird jedoch zur Sicherung verträglicher Entwicklungen die **maximal mögliche Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** begrenzen.

12 Die vorliegenden Grobberechnungen berücksichtigen diese Situation nicht, sondern gehen von einer freien Schallausbreitung aus.

4.3 Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Durch die vorhandenen **Gemeinbedarfseinrichtungen** (Kita, städtische Bibliothek) sowie dem Marktgeschehen auf dem *Vogelsangplatz* sind wesentliche soziale und kulturelle Belange im Gebiet weiterhin berücksichtigt und mit der Planung gesichert. Auch der umfassend gestaltete **Stadtgarten mit prächtigem Altbaumbestand** östlich im Gebiet entlang der *Marktstraße* lädt zum Verweilen und dient als zentrale kleine Erholungsfläche. Er wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

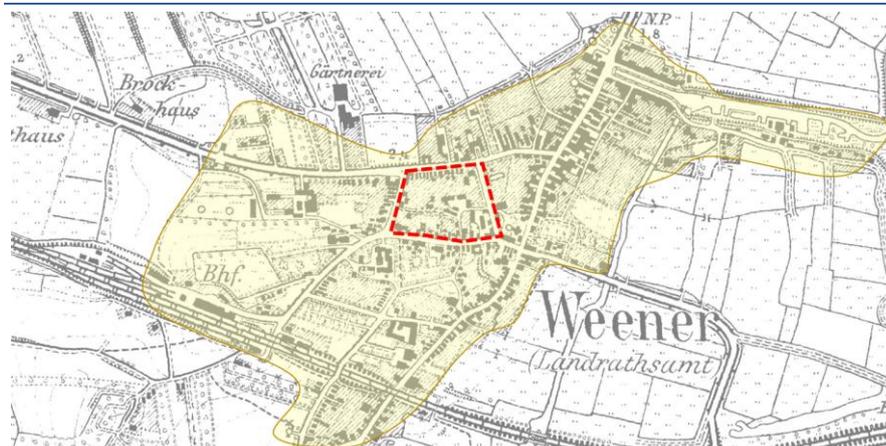
Die Modernisierung des bestehenden Baurechts im Altstadt-Viertel dient explizit der Förderung einer lebendigen zeitgemäßen Nutzungsmischung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Da das Plangebiet ein wesentlicher Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Weener ist, soll ein flexibles Baurecht mit dem Ziel einer Aufwertung des Viertels eine bessere Grundlage zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie bieten. Zugleich soll aber auch ein hochwertiges, zentrales Wohnen befördert werden und nicht - wie in der Vergangenheit in Kerngebieten üblich -, in allen Erdgeschossen ausgeschlossen werden. Es wird ein flexibles Baurecht mit dem Ziel einer stärkeren Durchmischung vorgesehen. Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften werden Grundzüge der stadtbildprägenden Strukturen gesichert. Es werden keine Bauten zugelassen, die hinsichtlich ihrer Dimension und Kubatur die vorhandenen Strukturen dominieren. Die Belange sind berücksichtigt.

4.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Historie

Der Planbereich ist eines der zentralen historischen Gebiete der Stadt Weener und ihrer mittlerweile über tausendjährigen Geschichte. Die Stadt berücksichtigt diesen Sachverhalt durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften (siehe auch Kapitel 5.3), die die vorfindlichen städtebaulich, prägenden Strukturen in ihren Grundzügen sichern und weiterführen.

Abb. 14 Auszug aus der historischen Karte 1877 – 1912 mit Kennzeichnung des damals wesentlichen Siedlungsbereiches (gelb) und der Lage des Plangebietes (rot)



Quelle: Historische Karten 1877-1912, Landesaufnahme, LGLN 2025

Ortsbild /
Baukultur

Die Stadt Weener ist mit ihrem Altstadtbereich in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen worden. Seit 2009 besteht eine **Erhaltungssatzung**. Damit können mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land denkmalgeschützte, stadtbildprägende oder bauhistorisch wertvolle Gebäude oder Plätze von geschichtlicher Bedeutung erhalten werden. Im Geltungsbereich der Satzung bedarf der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese Genehmigung wird grundsätzlich durch die Stadt erteilt und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde.

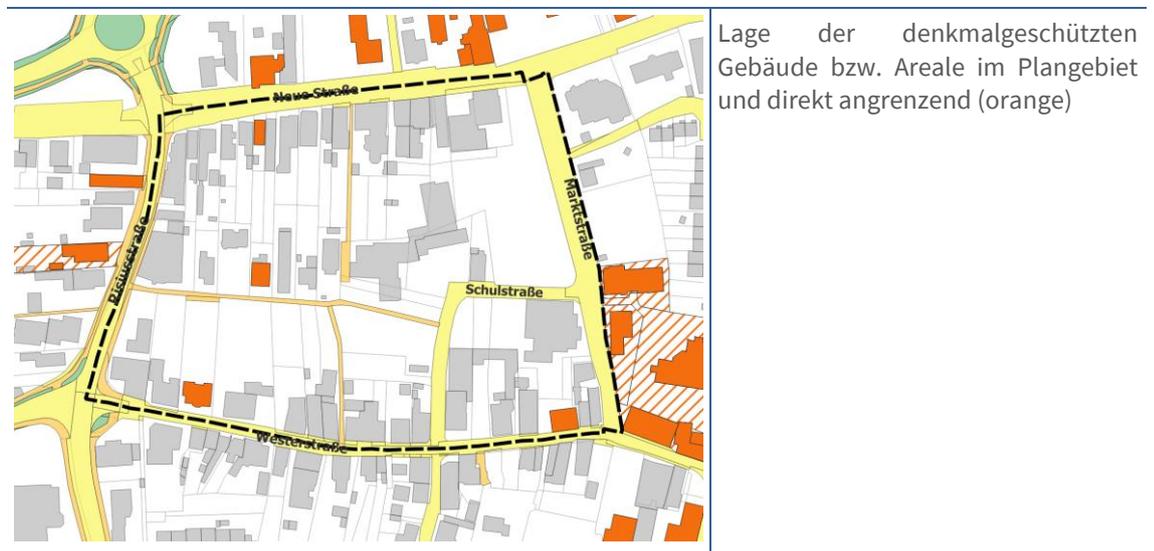
Das Plangebiet liegt zentral im Gebiet der Erhaltungssatzung (siehe auch Abb. 8). Die Belange der Erhaltung dieses höchst schützenswerten, prägenden Ortsbildes werden für den vorliegenden Planfall nun durch die erstmalige Aufnahme von **einigen wesentlichen örtlichen Bauvorschriften** in den Bebauungsplan gestützt (siehe hierzu auch Kapitel 5.3).

Die Stadt ist zugleich im **Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“** Weener - Altstadt. Nach der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Weener sind Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung förderfähig, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen. Teilmodernisierungen an Baudenkmalen können mit max. 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. jedoch 57.000,- €) und an Gebäuden mit städtebaulicher, ortsbildprägender, bauhistorisch oder geschichtlicher Bedeutung mit max. 30 % (max. jedoch 34.000,- €) gefördert werden. Für umfassende Sanierungsmaßnahmen werden einzelfallbezogene Zuwendungen ermittelt¹³.

Denkmale

Im aktuellen Denkmalatlas von Niedersachsen sind **vier Denkmale** gelistet.

Abb. 15 Verzeichnete Denkmale im Plangebiet (vier, orange)



13 Ansprechpartner sind die Stadt Weener, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer

<p>Neue Straße Nr. 31</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Autor Frank Vincentz</p>	<p>Wohnhaus</p> <p>Schmales langgestrecktes Seitenflurhaus. Eingeschossiger Ziegelbau mit Klötzchengesims entlang der Traufe. Fenster und Tür mit segmentbogigen Stürzen. Erbaut 2. Hälfte 19. Jahrhundert; Einzeldenkmal (§ 3.2 DSchG-NI)</p>
<p>Westerstraße Nr. 34 A</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Autor Frank Vincentz</p>	<p>Villa</p> <p>Eingeschossiger Putzbau mit malerischer Straßenfassade, breitem Zwerchhaus, Balkon und Altan. An den Traufen hölzernes Kastengesims. Originale Innenausstattung weitgehend erhalten, erbaut 1911.</p>
<p>Schulstraße Nr. 14</p> <p>-kein Foto vorhanden-</p>	<p>Wohnhaus</p> <p>Eingeschossiger giebelständiger Ziegelbau unter Satteldach mit aufwendigen Stuckgliederungen (Geschoss- und Ortgangfries), Fenster- und Türeinfassungen. Erschließung an rechter Traufseite. 1906; Einzeldenkmal gemäß § 3.2 NDSchG</p>
<p>Westerstraße Nr. 8</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Autor Frank Vincentz</p>	<p>Wohnhaus</p> <p>Eingeschossiger traufständiger Ziegelbau mit Giebelkaminen. Fassade nachträglich verputzt in Scheinquaderung. An den Ortgängen Dreiecksmauerung mit Traufsteinen. Datiert 1730.</p>

Auswahl verzeichneter Denkmale im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes

<p>Gegenüber – Risiusstraße 9</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, ohne Autor</p>	<p>Wohnhaus</p> <p>Mit Gartengrundstück; eingeschossiger Ziegelbau mit Drempel. Gliederung durch leicht zurückspringende Wandflächen und aufwendige Gesimse. Gemauerte Giebelbekrönung. Erbaut Ende 19. Jahrhundert.</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Wikiwal</p> <p>Nebengebäude</p> <p>Aus der gleichen Bauzeit wie Wohnhaus, Ende 19. Jahrhundert.</p>
--	--

<p>Gegenüber – Risiusstraße 15</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Autor Frank Vincentz</p>	<p>Wohnhaus</p> <p>Schmäler zweigeschossiger Ziegelbau mit Seitenflur. Gliederung durch Gesimse, Lisenen und Brüstungsfelder. Erbaut um 1890; rückwärtig kleiner Anbau.</p>
---	---

Nördlich der Neuen Straße finden weitere Baudenkmale (Bereich der St. Josephskirche / Heimatmuseum)

<p>Neue Straße 28</p>  <p>Bildquelle: google maps, street view 2025</p>	<p>Neue Straße 46</p>  <p>Bildquelle: google maps, street view 2025</p>	<p>Neue Straße 50</p>  <p>Bildquelle: google maps, street view 2025</p>
<p>Neue Straße 22a</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Frank Vincentz</p>	<p>Neue Straße 26</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Cookie Nguyen</p>	<p>Neue Straße 32</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Frisia Orientalis</p>

<p>Kirchplatz 1</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Frank Vincentz</p>	<p>Kirchplatz 2</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Frank Vincentz</p>	<p>Kirchplatz 3</p>  <p>Bildquelle: Wikipedia, Wikiwal</p>
<p>Westerstraße 2</p>	<p>Kirchhofpforte Kaakbogen (Norderstraße)</p>	



Bildquelle: Wikipedia, Frank Vincentz



Bildquelle: Wikipedia, Frank Vincentz

Es gibt keine einheitlichen Stilmerkmale im Viertel. Es finden sich sowohl Putzbauten wie auch Ziegelbauten. Auch die Dachformen sind unterschiedlich. Neben klassischen Satteldächern finden sich auch gering geneigte oder sogar Flachdächer bei Baudenkmälern. Das gesamte Viertel ist eher charakterisiert durch eine **sehr ansprechende Vielfalt** an Gebäuden. Dennoch gibt es verbindende Merkmale, die es zu schützen gilt:

- Ein wesentliches Merkmal der Baudenkmale ist mit einer maximal **zweigeschossigen Bauweise**, die für das gesamte Altstadt-Viertel feststellbar ist. Höhere Bauten, wie sie z.B. südlich der *Westerstraße* mit dem Neubau des Bankgebäudes entstanden sind, würden den hier vorfindlichen Baurahmen zu sehr dominieren. Moderne rein kubistische Gebäude mit zurückgesetzten Staffelgeschossen hätten nicht ihren richtigen Standort im Viertel.
- Hinsichtlich der **Farbgebung** und der **Materialwahl** finden sich überwiegend Gebäude in herkömmlicher roter Ziegelbauweise oder aber Putzbauten mit hellen Anstrichen. Für die Neubauten ist deshalb zu beachten, dass eine Verwendung der in letzter Zeit modern gewordenen sehr dunklen bis sogar schwarzen Ziegel nicht zuträglich für den Charakter des Gebietes wären.
- Ein weiteres wichtiges städtebauliches Merkmal im Viertel sind **getreppte Baufuchten** und **Traufgänge** zwischen vielen Häusern.

Abb. 16 Wichtige städtebauliche Merkmale

Maximal zweigeschossige Bauweise
Getreppte Häuserflucht in der Neuen Straße



Insbesondere ist hier die getreppte Anordnung der Gebäude entlang der *Neuen Straße* und der *Risiusstraße* zu nennen. Sie werden bei den vorfindlichen und noch intakten Strukturen durch Baulinien berücksichtigt.

Traugänge zwischen den Häusern mit Blick auf rückwärtiges Grün



Zwischen den Häusern befinden sich mehrfach schützenswerte kleine Traugänge, die den Blick auf das dahinter liegende Grün eröffnen. Solche Stadtansichten gilt es zu bewahren und eine Überplanung/ Verbauung oder optische Schließung dieser Gänge zu vermeiden (siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften Kapitel 5.2).

Die vorliegende Planung beachtet, dass diese grundlegenden Strukturen nicht aufgebrochen, sondern weiterhin geschützt werden (siehe auch die örtlichen Bauvorschriften in Kapitel 5.3).

Archäologische
Denkmalpflege

In Altstadtvierteln muss stets mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Es ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden infolge von Bauarbeiten auf dem Plan enthalten. Die Belange sind berücksichtigt.

4.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Jüdische
Gemeinde

Im Plangebiet befand sich bis zur Pogrom-Nacht von 1938 die jüdische Synagoge in der *Westerstraße 32*. Am Standort wurde zwischenzeitlich eine städtische Bücherei mit Begegnungsstätte errichtet, die auch die Erinnerung an das vormalige jüdische Leben wachhält. Die Stadt Weener hat hier zudem einen Gedenkort (Menora) geschaffen und es wurden zahlreiche Stolpersteine im Gedenken an die jüdischen Opfer des Holocaust im Altstadt-Viertel verlegt. Der Bereich der Bücherei mit Gedenkstätte befindet sich in öffentlichem Besitz und wird im Rahmen des Bebauungsplanes als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtung“** gesichert. Weitergehende Regelungserfordernisse zur Sicherung der Gedenkstätte ergeben sich nicht.

Sonstige
Kirchen

Im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes finden sich infolge der zentralen Lage östlich der *Marktstraße* die Georgskirche (Evangelische Kirche) und eine evangelisch freikirchliche Kirche (Baptisten). Nördlich der *Neuen Straße* befindet sich die Kirche St. Joseph (Katholische Kirche). Die Belange dieser Kirchen werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nachfolgend erfolgt eine Abwägung zu den betroffenen Umweltbelangen infolge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Ein eigenständiger Umweltbericht ist infolge des Verfahrens (§ 13 a BauGB) nicht erforderlich.

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Tiere (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsgebiet. Es ist deshalb vom Vorkommen üblicher Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Eine besondere Bedeutung des Raumes für die Tierwelt ist infolge der innerstädtischen Lage nicht gegeben. Eine Fällung von bedeutsamen Bäumen, die ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten (z.B. Beseitigung von
Pflanzen (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	

	Fledermausquartieren) ist infolge der Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes sind nicht zu erwarten. Sollten Baumfällungen im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen dennoch erforderlich und auch zulässig sein, so ist – analog zum Abriss älterer Gebäude - aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich das Vorhandensein von möglichen Vogel- oder Fledermausquartieren auszuschließen.
Fläche § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Die Fläche des Geltungsbereichs ist insgesamt 48.800 m ² groß. Es besteht bereits Baurecht. Die Verdichtung ermöglicht eine effiziente Bauentwicklung im Siedlungsbestand und verhindert damit die Inanspruchnahme neuer Flächen. Das Schutzgut Fläche wird durch die Neuplanung nicht weiter beeinträchtigt.
Boden § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Auch das Schutzgut Boden wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche war bereits in früheren Jahren versiegelt und bebaut. Auch aktuell besteht Baurecht auf der Fläche. Da der maximal mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Baurecht reduziert, sind Verbesserungen zu erwarten.
Wasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Da der maximal mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Baurecht reduziert, sind Verbesserungen für die natürliche Versickerung im Gebiet zu erwarten.
Luft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine Änderungen.
Klima § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Durch den Erhalt der Bäume im Altstadt-Viertel und die Reduktion des Versiegelungsgrades eher klimaschonend.
Landschaft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine Beeinträchtigungen infolge der innerörtlichen Lage (zu den Belangen des Ortsbildes siehe Kapitel 4.5).
Mensch § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Siehe hierzu die Abwägung in Kapitel 4.1.
Kultur- und Sachgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Vorhandene Kultur- und Sachgüter Im Altstadt-Viertel werden weiterhin geschützt.

Sonstige Umweltbelange	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Wechselwirkungen von Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB	Keine.
Vermeidung von Emissionen § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Nicht relevant.
Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	<p>Entsprechend der Bestimmungen des § 32 a NBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zusätzliche Regelungen zur Nutzung der Solarenergie müssen auf Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Es ist sichergestellt, dass ein substantieller Teil der entstehenden Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt wird.</p> <p>Bei denkmalgeschützten Gebäuden und insgesamt im Gebiet der Erhaltungssatzung ist in jedem Fall eine Vorabstimmung bei der Nutzung von Solarpanelen erforderlich.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.</p>

Erhaltung Luftqualität § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	Nicht betroffen.
Risiko für Unfälle und Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	Nicht relevant.
Kumulation von Auswirkungen § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff	Liegt nicht vor.
Folgen des Klimawandels § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – gg	Für das Plangebiet besteht keine besondere oder erhöhte Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels (keine Überschwemmungsbereiche, keine windhöffigen Bereiche, keine besonderen Hitzebereiche).
Eingesetzte Stoffe und Techniken § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – hh	Nicht relevant.
Maßnahme zur Vermeidung § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c	Es besteht Baurecht auf der Fläche. Durch die Änderung wird kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Auch entsprechend der Gesetzeslage entsteht kein Kompensationserfordernis.

4.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Grundsätzlich nehmen städtische Strukturen und jede Form von neuer Bebauung und Versiegelung Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden. Ein wesentliches Ziel der baurechtlichen Neuordnung ist aber die Sicherung des vorhandenen wertvollen Altbaumbestandes im Zentrum, der vorhandenen grünen Lungen, sowie die Verringerung des Versiegelungsgrades. Damit kommt es für den Planfall eher zu Verbesserungen für die Belange des Klimaschutzes. Auch ist bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen zumeist vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe sowie vom Entstehen energieeffizienter, moderner Gebäude auszugehen, die wiederum positiv vor dem Hintergrund des Klimawandels gewertet werden können.

4.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Abb. 17 Tabellarische Übersicht der Belange

Belang	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Wirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Die gewerbliche Wirtschaft wird durch die Planung nicht berührt. Innerhalb von urbanen Gebieten (MU) sind „sonstige“ gewerbliche Betriebe weiterhin möglich (§ 6 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Auch der Einzelhandel ist weiterhin gewünscht und auch in den urbanen Gebieten zugelassen (§ 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Für die wirtschaftlichen Interessen von Flächeneigentümern und Hausbesitzern im Viertel erfolgt eine gesonderte Prüfung und Abwägung, ob ihre Interessen durch die vorliegende Neuplanung unzulässig betroffen wären (siehe am Ende dieses Kapitels).

Land- und Forstwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB	Nicht betroffen.
Erhaltung von Arbeitsplätzen § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB	Das Plangebiet setzt urbane Gebiete (MU) fest, womit sich in zentraler Lage weiterhin und auch gewünscht Betriebe oder Geschäfte mit Arbeitsplätzen etablieren können.
Post- und Telekommunikationswesen § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB	Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse für den Bebauungsplan entstehen nicht.
Soziale Infrastruktur	Die Standorte der beiden wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (KITA, Bibliothek) sind im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen baurechtlich berücksichtigt. Grundsätzlich ist aber jederzeit in urbanen Gebieten die weitere Umsetzung von Einrichtungen für soziale, kulturelle, gesundheitlich oder sportliche Zwecke möglich (§ 6 a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
Technische Ver- und Entsorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	<p>Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze weiterhin sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.• Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Der Belang ist jeweils in einzelnen Vorhabenplanungen für eine Genehmigung zu berücksichtigen.• Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE. Für die ggf. erforderliche Einspeisung von elektrischer Energie aus Dachflächenphotovoltaik, die im Zuge gewerbliche Bauvorhaben gemäß den Bestimmungen des § 32 a NBauO umzusetzen sind, müssen Vorhabenträger zu gegebener Zeit eine direkte Abstimmung mit dem Netzbetreiber suchen, um die verfügbaren Kapazitäten und eventuell erforderliche Maßnahmen zu erörtern.• Eine Gasversorgung ist nicht mehr die Regelversorgung und muss ggf. bedarfsweise geklärt werden.• Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Leer. Es entsteht kein Regelungsbedarf.• Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über einen Schmutzwasserkanal. Es ist weiterhin von ausreichend Kapazitäten auszugehen.• Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.13 „Belange der Wasserwirtschaft“ verwiesen.• Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung und bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden
Sicherung von Rohstoffvorkommen § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB	Nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Interessen von Flächeneigentümern

Durch die Plan-Neuaufstellung werden die bisherigen baurechtlichen Regelungen in neue Regelungen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Weener überführt und modernisiert (siehe auch die Kapitel 3 und 5). Es ist abzuwägen, ob durch die Planaufstellung die Verwertungsinteressen von Grundstückseigentümern und Hausbesitzern im Plangebiet unzulässig berührt wären.

- Als wesentliche Änderung der Planung ist die Verringerung der **Versiegelungsrate** von bislang teilweise 100 % (Grundflächenzahl 1,0) auf maximal 60 % (Grundflächenzahl 0,6) mit den Eigentümerinteressen abzuwägen. Die Verringerung hat das Ziel, Grünbereiche im Viertel zu sichern, um hochwertige Aufenthaltsqualitäten für Wohnnutzungen zu erhalten und Umweltbelange (Wasserwirtschaft, Bodenschutz) stärker zu beachten. In die Abwägung wird auch eingestellt, dass in der Vergangenheit eine 100 %-ige Versiegelungsrate in den meisten Fällen nicht umgesetzt wurde. Das bisherige Baurecht resultiert aus den 80-er Jahren und somit ist eine Neuplanung (§ 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB) ohne Entschädigungsleistungen möglich. Soweit sich im Bestand höhere Versiegelungsraten als 60 % finden, sind diese in ihrem Bestand auch weiterhin zulässig. Allein bei wesentlichen Neuplanungen gilt dann das neue Baurecht.

Die Stadt stellt in ihrer Gesamtabwägung die Verringerung einer Versiegelungsrate aus städtebaulichen Gründen, aber auch zur besseren Beachtung des Umwelt- und Klimaschutzes aus öffentlichem Interesse höher als private Eigentümerinteressen.

- Nördlich des Schulweges wird im rückliegenden Bereich eine Zone vorgesehen, die **von der Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist**. Bislang sind hier nur in geringem Umfang aufgrund der langen schmalen Grundstücke baulichen Nutzungen (Nebengebäuden / Sonstige Versiegelung) umgesetzt worden. Für eine Freihaltung dieses Bereiches sprechen in Verbindung mit der allgemeinen Verringerung der zulässigen Versiegelungsrate vielfache ökologische Gründe (Offenbodenbereiche, Versickerungsflächen, Grünflächen mit gesicherten Standorten für bestehende Bäume, Verdunstungsflächen). Mit der Sicherung von Gartenbereichen wird zudem die Attraktivität des Viertels für Wohnnutzungen in zentraler Lage langfristig gesichert. Die Stadt gewichtet im vorliegenden Planfall diese Sicherung im öffentlichen Interesse höher, als ein ggf. privates, wirtschaftliches Interesse an der Verwertung eines einzelnen Grundstücks in diesen rückwärtigen Bereichen.

4.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Viertels ändert sich nicht. Die umgebenden vier Straßen (*Risiusstraße -L 31 / Westerstraße / Neue Straße / Marktstraße*) sowie die *Schulstraße* werden weiterhin als Verkehrsflächen festgesetzt. Besondere Regelungserfordernisse ergeben sich nicht.

In den Geltungsbereich sind etwa zur Hälfte die Flächen der *Risiusstraße*, der *Westerstraße* und der *Neuen Straße* einbezogen. Da sich zum Teil die Gebäude grenzständig an den Verkehrsflächen befinden, wird mit dieser Übernahme eine **zeichnerische Klarheit** geschaffen, wo genau der Verkehrsraum anfängt und wo eine Baulinie / Baugrenze verläuft. Die Darstellung sichert zugleich die Ausübung erforderlicher Vorkaufsrechte für notwendige Regelungen im Verkehrsraum.

Die hälftige Einbeziehung berücksichtigt, dass Planungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht inhaltlich vorgegriffen wird.

Fußwege Die vorhanden drei Fußwege im Viertel, die von der *Risiusstraße* aus Westen kommend zum Marktplatz führen, die aus Norden von der *Neuen Straße* kommend nach Süden zur Kita führen und die von der *Westerstraße* aus Süden kommend nach Norden ebenfalls zum Vogelsangplatz führen, werden als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** weiterhin festgesetzt. Zusätzliche Regelungen sind nicht erforderlich.

ÖPNV Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgefüge und ist damit an alle Versorgungseinrichtungen und den allgemeinen öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in der *Neuen Straße* (Krankenhaus) und der *Bahnhofstraße* (Schmiede). Mit dem *Vogelsangplatz* und den breiten umliegenden Verkehrsflächen bestünden Möglichkeiten bei Bedarf zur Umsetzung von weiteren Haltepunkten.

4.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

**Rüstungs-
altlasten**

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde in diesem Bereich vor. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

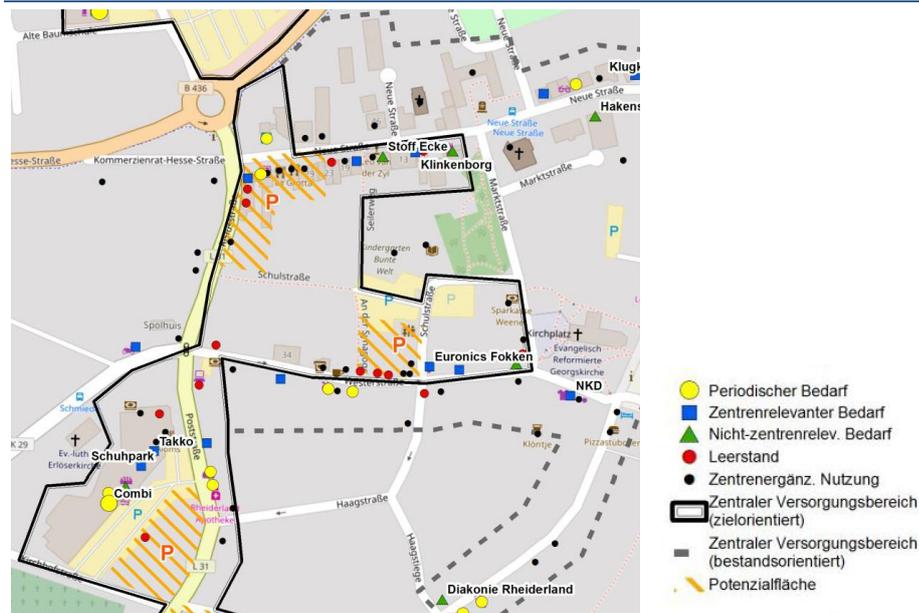
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

**Einzelhandels-
konzept**

Die Stadt Weener verfügt über ein **Einzelhandelskonzept (2017)**¹⁴. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Weener als Grundzentrum werden darin als restriktiv beurteilt. Darüber hinaus stehe die Stadt in einem intensiven Wettbewerb mit den angrenzenden Mittelzentren Leer und Papenburg.¹⁵ Nach dem Einzelhandelskonzept gehört der Planbereich zum Kernbereich des Innenstadtzentrums und zum zentralen Versorgungsbereich.

14 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Weener (Ems) – Einzelhandelskonzept, erstellt durch Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg Januar 2017

15 Ebenda, Seite 98

Abb. 18 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept¹⁶

Die im Einzelhandelskonzept genannten Handlungsziele bestehen zu einem großen Teil aus eher wirtschaftspolitischen Überlegungen (z.B. Ansiedlung von Betrieben, Aufwertung des Außentritts bestehender Lagen, Ergänzung von Sortimentsbereichen, Leerstandsmanagement). Empfehlungen für ein zukünftiges Baurecht lassen sich jedoch ebenfalls ableiten:

- So wird im Konzept vorgeschlagen¹⁷, das Innenstadtzentrum weniger bestandsorientiert zu beschreiben, sondern dessen Größe eher zielorientiert;
- es werden Clusterbildungen zur Attraktivitätssteigerung empfohlen (z.B. Gesundheit, Gastronomie);
- es sollten Magnetbetriebe angesiedelt werden, die jedoch Größen mit $> 400 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche aufweisen sollten;
- eine wesentliche Stärke des Standortes wird in einem noch vorhandenen weitgehend angenehmen Stadtbild (Altstadtbereich) gesehen, was - wiederum zur Beachtung für das zukünftige Baurecht - als hoch erhaltenswert gelten kann;
- eine weitere Empfehlung, die das Einzelhandelskonzept ausspricht, ist die aktive Kennzeichnung des zentralen Versorgungsbereichs in neu aufgestellten Bebauungsplänen.¹⁸

Diese obigen Ziele werden in den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Es erfolgt mit der Abkehr von reinen Kerngebieten (MK) zu urbanen Gebieten (MU) eine Flexibilisierung und damit stärkere Zielorientierung;
- die Stärkung des Stadtbildes durch Erhalt prägender Strukturen und die Vermeidung von Fehlentwicklungen wird mit neu aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt;
- es erfolgt im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme der Hinweis auf die Lage des Gebietes im zentralen Versorgungsbereich, der bei der Beurteilung von Vorhaben zu berücksichtigen ist.

16 Ebenda, Seite 72

17 Ebenda, Seite 73

18 Ebenda, Seite 88

4.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

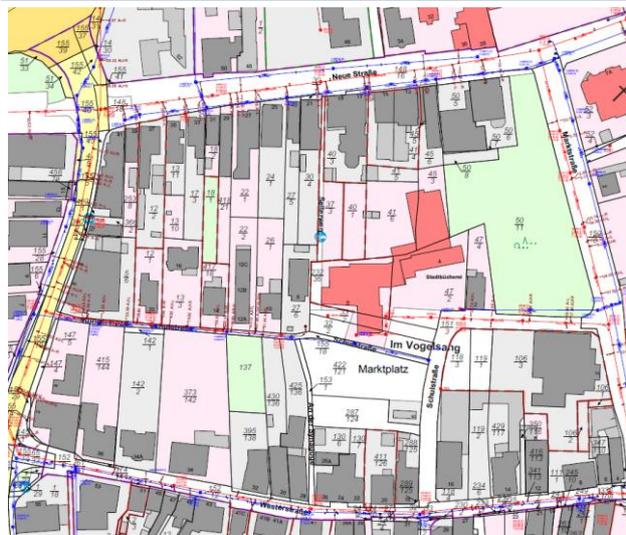
Hochwasser-
schutz

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine verordneten Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen. Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind damit unberührt und betreffen das Plangebiet nicht.

Oberflächen-
entwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird in der Stadt Weener über eine zentrale Abwasseranlage (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) geregelt. Es besteht Anschlusszwang¹⁹.

Abb. 19 Auszug aus dem Generalentwässerungsplan der Stadt Weener für das Plangebiet



Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht und die Flächen sind weiterhin an dieses Entwässerungssystem (Verlauf der Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen) angeschlossen.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt.

Starkregen

Die Hinweiskarte Starkregengefahren²⁰ stellt für das Altstadtviertel im Falle extremer Niederschlagsereignisse leichte mögliche Überflutungen (ca. 10-15 cm) vor allem in den öffentlichen Straßenbereichen (*Neue Straße / Risiusstraße*) dar (siehe nachfolgende Abb.). Das Plangebiet dient nach Kartenlage im Falle von Starkregenereignissen infolge des vorhandenen Reliefs nicht als natürliche Ablauf- oder Sammelfläche von Oberflächenwasser. Es sind für das Viertel derzeit keine erhöhten oder spezifischen Gefahren im Falle von Starkregenereignissen zu erkennen, die bei einer Planung besonders zu berücksichtigen wären.

Abb. 20 Auszug aus der Starkregenkarte der Stadt Weener für das Plangebiet



Quelle:

Umweltkarten Niedersachsen, 2025, Hinweiskarten Starkregenereignisse

Sicherungsmaßnahmen gegen Starkregen sind bei Bedarf von den Grundstückseigentümern / Bauwilligen selbst in Kenntnis der Versiegelung und Bebauung vorzunehmen (z.B. Abdichtung ebenerdiger Eingangstüren, Sicherung von Kellerfenstern).

19 Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Weener, 1984 mit 1. Änderung 1987

20 Hochwasserschutz, Umweltservier Niedersachsen, Extreme Ereignisse

4.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden bei der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Der Belang ist mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (bestehende Parkanlage, Spielplatz), einer größeren privaten Grünfläche, der Sicherung von prägenden, wertgebenden Bäumen sowie einem nicht überbaubaren innenliegenden Gartenbereich weiterhin in hohem Maße für das Altstadt-Viertel berücksichtigt.

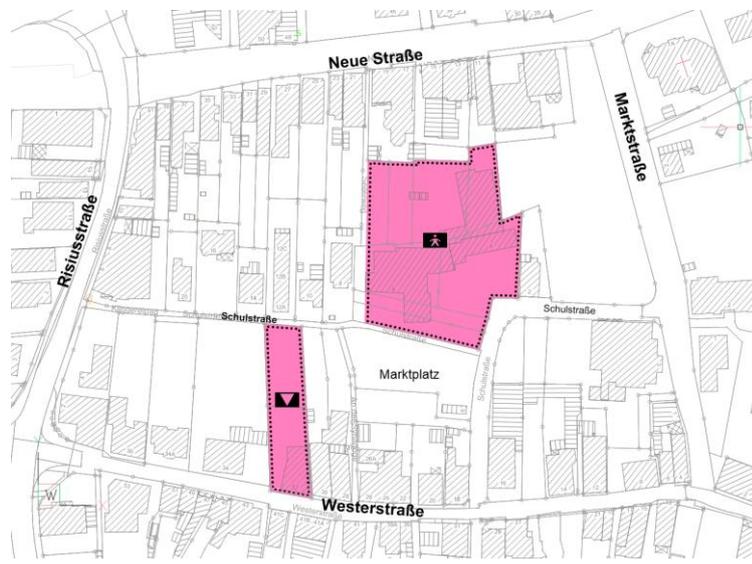
5 Inhalte der Neuaufstellung des Planes

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielen trifft die Stadt Weener nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzung / städtebauliche Regelungen

Flächen für den
Gemeinbedarf

Die Flächen der Kindertagesstätte und auch die neugebaute Bibliothek werden als **Flächen für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „KITA“ und „Bibliothek“** im Plan festgesetzt.



Die Festsetzung einer Grundflächenzahl, von Geschossigkeiten etc. ist bei Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich, da die Flächen der öffentlichen Hand unterliegen und diese nur entsprechend den öffentlichen Erfordernissen genutzt werden.

Urbane Gebiete

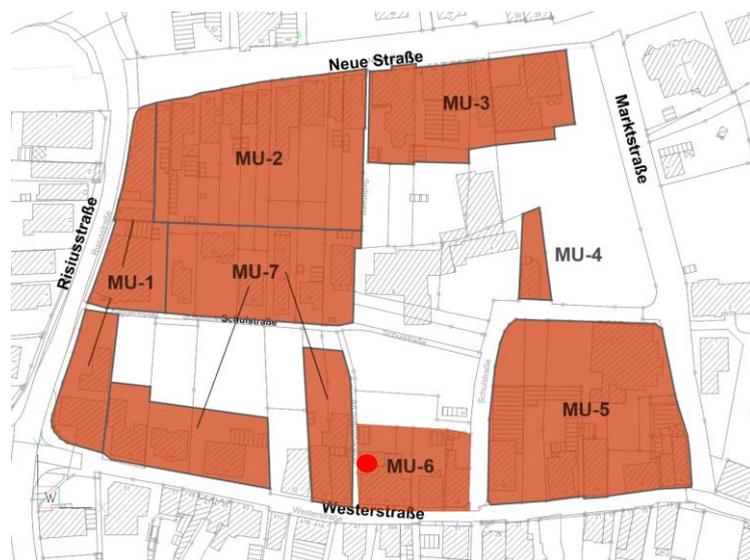
Statt den im bisherigen Baurecht vorfindlichen Kerngebieten oder Mischgebieten werden nunmehr **urbane Gebiete (MU)** festgesetzt.

- Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6 a Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 a Abs. 2 BauNVO).

Mit diesen rechtlichen Möglichkeiten ist eine hohe Flexibilität für zukünftige Entwicklungen gegeben. Es entfällt damit das restriktive Gebot von Mischgebieten, in denen baurechtlich immer hälftig Wohn- und Gewerbenutzungen vorzusehen sind. Es entfällt auch das Ziel von Kerngebieten, das auf Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen fokussiert ist und eine Wohnnutzung nur in eher untergeordnetem Maße ermöglicht.

Ausschluss - Die ausnahmsweise in einem urbanen Gebiet **zulässigen Vergnügungsstätten** werden explizit im gesamten Altstadt-Viertel ausgeschlossen. Mit einer großen Kita und der städtischen Bibliothek befinden sich wesentliche Bildungseinrichtung im Viertel, die stark durch Kinder und Jugendliche frequentiert sind. Zu deren Schutz sollen deshalb Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden, die ausnahmsweise zulässigen, **Tankstellen**, die allein hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und ihrer optischen, funktionalen Ausprägung nicht ihren geeigneten Standort in diesem Altstadtbereich hätten (siehe textliche Festsetzung § 1).

Gliederung - Die urbanen Gebiete sind nicht einheitlich und werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und wertgebenden Strukturen in **7 Bereiche gegliedert**, für die unterschiedliche Charakteristika bezüglich der Grundstücksgrößen und derzeitigen Baustruktur feststellbar sind.

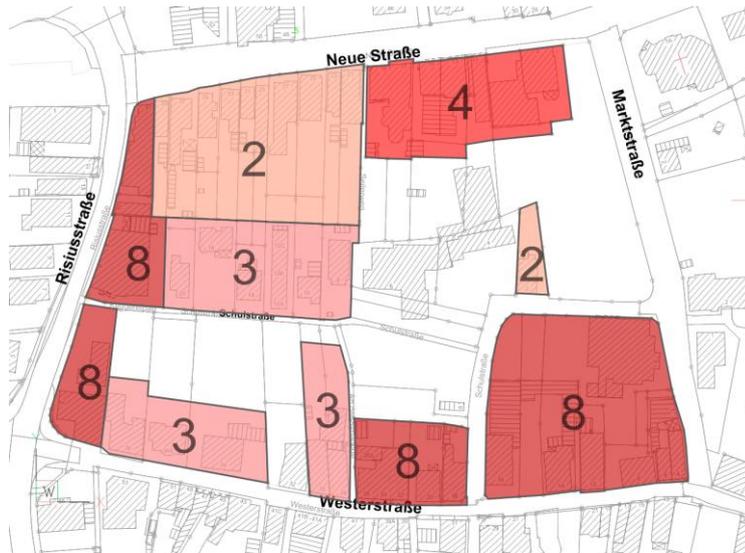


Mit der Hausnummer Nr. 26 „An der Synagoge“ befindet sich im MU-6 eines der ältesten Gebäude von Weener (roter Punkt). Es steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber in seiner Struktur und Lage von hoher Bedeutung für die Geschichte von Weener. Die teilweise Integration und / oder Kenntlichmachung dieses alten Hauses im Rahmen einen Neubauvorhabens (z.B. Bezugnahme der Außenfassade auf dieses Gebäude) wäre hoch wünschenswert. Eine zwingende Festsetzung wird jedoch nicht vorgenommen und bleibt Einzelfallentscheidungen überlassen.

- **MU-1** – Dicht bebauter Bereich entlang der *Risiusstraße* mit teilweise grenzständiger Bebauung;
- **MU-2** – Schmale langegezogene, getreptt angeordnete Grundstücke an der *Neuen Straße* mit teils nur eingeschossigen Bauten;
- **MU-3** – Wenige, relativ große Grundstücke an der *Neuen Straße*;
- **MU-4** – Kleines innenliegendes Grundstück;
- **MU-5** - Eckbereich an der *Marktstraße*, teilweise grenzständige Bebauung und wichtige Begrenzung des *Vogelsangplatzes*;
- **MU-6** – Gebiet zwischen *Westerstraße* und *Vogelsangplatz* mit einer sehr besonderen Standortqualität;
- **MU-7** eher locker bebaute Bereiche mit hoher Wohnqualität.

Anzahl der Wohneinheiten

Eine wesentlichen Gliederungsmöglichkeit und Steuerung zur Dichte der urbanen Gebiete wird mit der Festsetzung zur Zahl der **maximal möglichen Wohnungen in einem Gebäude** neu im Bebauungsplan vorgesehen. Entlang der *Risiusstraße* (L 31) sind aufgrund der direkten Lage zu den Versorgungsbereichen und infolge der Grundstücksgrößen durchaus bis 8 Wohneinheiten je Gebäude zielführend. Auch im Bereich der *Westerstraße* ist der Bereich mit einer Öffnung hin zum *Vogelsangplatz* mit 8 Wohneinheiten je Gebäude möglich.



In relativ großen Grundstücken an der *Neuen Straße* ist von maximal 4 Wohneinheiten auszugehen.

Im innenliegenden Bereich wird eine Beschränkung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen (im Einzelfall auch nur 2).

In Sonderheit werden für die kleinteiligen Grundstücke an der *Neuen Straße* nur 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Damit wird das Ziel einer hochwertigen Wohnnutzung gefördert (siehe textliche Festsetzung § 2).

In der Summe wäre mit diesen Regelungen entsprechend den vorfindlichen Grundstücken immerhin etwa bis zu 180 Wohnungen im Viertel möglich. Die Anzahl der jetzigen Wohnungen ist nicht bekannt, dürfte derzeit ohne die Leerstände aber bei geschätzt 40- 50 Wohnungen liegen.

Grundflächenzahl

Die Versiegelungsrate für den größten Teil der urbanen Gebiete wird mit einer **Grundflächenzahl von 0,6** vorgesehen. Damit kann eine 60 %-ige Versiegelung der Grundstücke stattfinden. Für Nebenanlagen (z.B. Terrassen bei Gastronomie“) kann die übliche nach BauNVO mögliche Überschreitung um 50 % genutzt werden.



Im innenliegenden Bestand wird die bislang festgesetzte maximale Versiegelung von 40 % - Grundflächenzahl 0,4 - weiterhin festgesetzt. Der Anteil unversiegelter Fläche (Versickerungsflächen) und damit die Erhaltung von Grün sollen aus ökologischen Gründen weiterhin gesichert werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Bauweise

Zulässig im gesamten Gebiet ist eine **maximal zweigeschossige Bauweise (II)**. Sie orientiert sich am Bestand, der jedoch auch eingeschossige, kleinteilige Bauten aufweist. Insoweit wird auf die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise bewusst verzichtet.

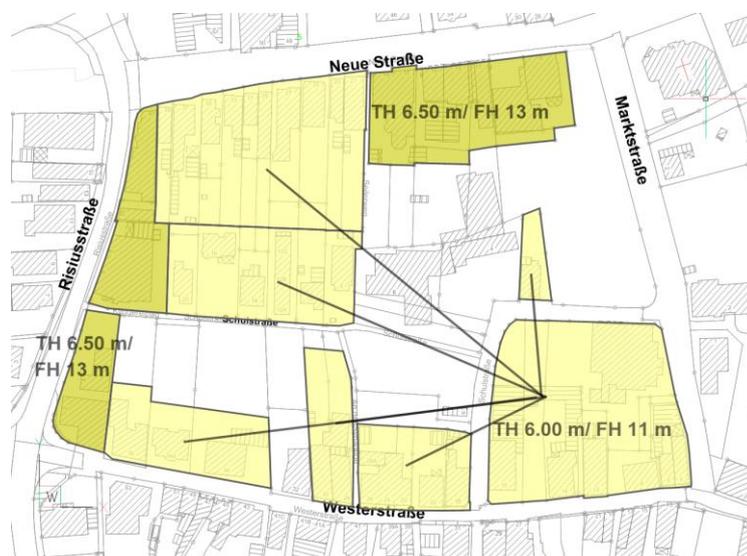
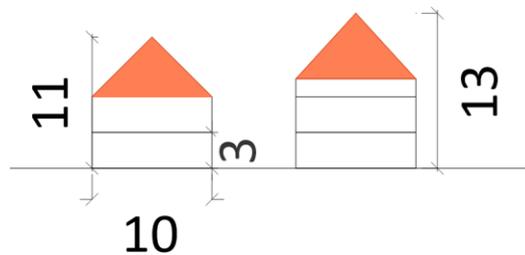
Es gilt zudem im gesamten Plangebiet eine **abweichende Bauweise (a)**. Sie ist so definiert, dass die geplanten Gebäudekörper **maximal 10 m Breite** gegenüber dem Straßenraum aufweisen dürfen. Sollten größere Baukörper geplant sein, so müssen sie diese Gliederungen

in der Fassadengestaltung aufweisen. Aufgrund des Bestandes und der teils schwierigen Grundstückszuschnitte wird eine Bauweise sowohl mit seitlichem Grenzabstand, wie auch ohne Grenzabstand zugelassen (siehe auch textliche Festsetzung § 3).

Bei einer Überbauung von vorhandenen Traufgängen zwischen den Häusern wäre im Einzelfall zu prüfen, inwieweit hier eine Erhaltung oder weitere Kenntlichmachung sinnvoll und gestalterisch geboten ist. Darüber kann im Rahmen der Erhaltungssatzung gesondert entschieden werden.

Bauhöhen

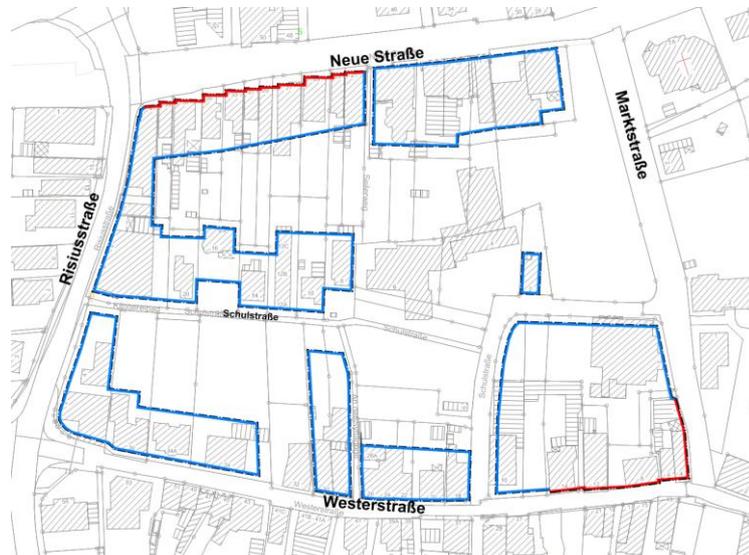
Um Höhenentwicklungen durch zu große Dachaufbauten auf ein harmonisches Maß zu begrenzen, wird eine maximale **Firsthöhe (FH)** von Bauten (Dachfirst) im Gebiet vorgegeben. Im Bereich entlang der *Risiusstraße* können die Bauten bei einer zweigeschossigen Bauweise im **First bis zu 13 m** hoch sein. Für die Bauzeilen entlang der *Westerstraße* und der *Neuen Straße* gelten mit Blick auf die vorhandenen kleinteiligen Grundstücke maximale **Firsthöhen von 11 m**.



Auch die **maximalen Traufhöhen** werden in zwei Staffeln vorgesehen. Ebenfalls entlang der *Risiusstraße* und im östlichen Bereich der *Neuen Straße* liegt sie bei maximal 6,50 m. In den sonstigen urbanen Bereichen wird eine maximale Traufhöhe von 6 m für ausreichend erachtet (zu den Bezugspunkten siehe auch die textliche Festsetzung § 4).

Baulinien /
Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl über **Baulinien** (auf den Linien muss gebaut werden) als auch über **Baugrenzen** definiert.



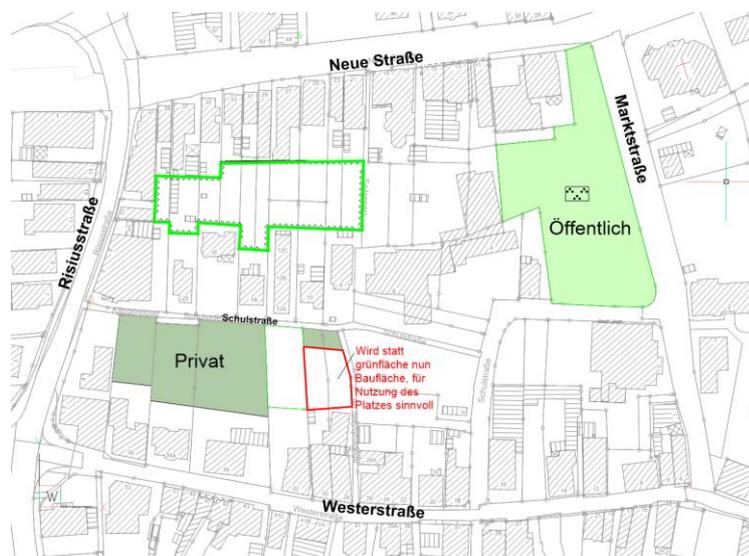
Die Lage insbesondere entlang der *Neuen Straße* und der *Westerstraße* orientiert sich an der historischen Ausprägung und der bisherigen Stellung der Gebäude. Bis auf die Sicherung der vorhandenen privaten Grünbereiche, werden **großzügige Bauteppiche** vorgesehen, innerhalb derer die Hauptgebäude angeordnet werden können.

Überbaubare
Fläche /
Nebenanlagen

Die Errichtung von **Nebenanlagen**, ggf. von Garagen und Carports, wird ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von privaten grünen Bereichen im Plangebiet begünstigen (siehe auch textliche Festsetzung § 5).

Grünflächen

Der Stadtgarten wird in seinen jetzigen Abmessungen weiterhin als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“** festgesetzt. Es erfolgt auch die Übernahme der bislang festgesetzten **privaten Grünfläche** in der Mitte des Plangebietes. Die Zweckbestimmung ist hier eine Sicherung des vorhandenen Offenbodenbereichs und damit auch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen.



Westlich angrenzend an den *Vogelsangplatz* wird neu eine kleinere Baufläche und keine Grünfläche mehr vorgesehen. Es soll hier möglich sein, den Platz durch ein zusätzliches Gebäude einzufassen. Die Lage ist für unterschiedlichste Nutzungen attraktiv und es befindet sich derzeit kein wesentlicher Altbaumbestand auf dem Grundstück.

Fläche, die von
Bebauung
freizuhalten ist

Für die nördlich der *Schulstraße* innenliegenden Gärten wird von einer Festsetzung als private Grünfläche abgesehen. Dies hätte zur Folge, dass das für die Berechnung der Grundflächenzahl zugrunde zulegenden Baugrundstück mit der Neuplanung deutlich

verkleinert würde, da eine festgesetzte private Grünfläche nicht als Baugrundstück zählen würde. Die Grundstücke südlich der *Neuen Straße* sind aber schmal und lang. Hier sollen keine Nachteile in der grundsätzlichen Nutzbarkeit entstehen. Gleichwohl wird darauf geachtet, dass der innenliegende Bereich der Grundstücke als Gartenbereich („grüne Lunge“ im Viertel) sowie als Versickerungsfläche weiterhin erhalten bleibt. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als **Fläche, die von der Bebauung freizuhalten** ist. Auch Schuppen oder Nebenlagen dürfen dort nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die dauerhafte Sicherung von Gartenbereichen steht hier im Vordergrund und wird aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen für die Öffentlichkeit höher gewichtet, als das Bedürfnis der Grundeigentümer an der Errichtung von Nebenanlagen (Versiegelungen).

Erhaltungs- gebot Bäume

Die Bäume im gesamten Plangebiet wurden eingemessen (insgesamt 101 Bäume) und die wertgebenden, prägenden Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt worden. Die Bäume finden sich insbesondere innerhalb der weiterhin festgesetzten privaten Grünfläche sowie im Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist (siehe auch textliche Festsetzung § 6).

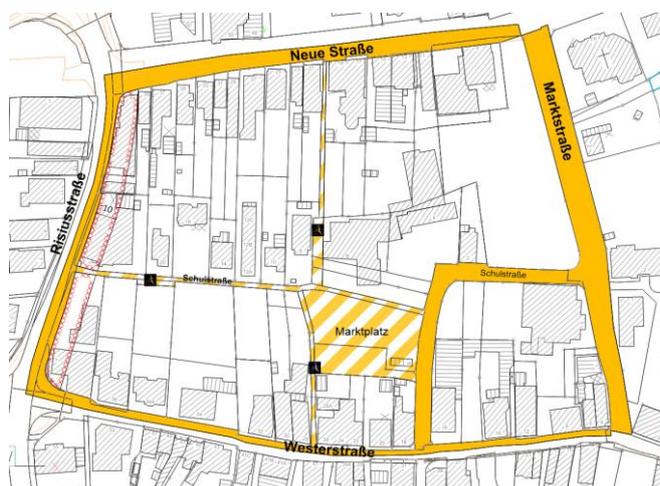


Die Bäume dienen als **grüne Lunge**, fördern ein attraktives Stadtbild und sichern Offenbodenbereiche mit Versickerungsmöglichkeiten.

Im Eckbereich zwischen *Westerstraße* und *Marktstraße* sind die ehemals vorhandenen Grünstrukturen weitgehend entfernt worden und es finden sich nur noch drei Bäume. Bei Neuplanungen wäre hier eine zusätzliche Begrünung und die Einplanung von Standorten für Bäume wünschenswert.

Verkehrsflächen

Die vier umgebenden Straßen (*Marktstraße*, *Westerstraße*, *Neue Straße*, *Risiusstraße*) sowie die *Schulstraße* werden einheitlich weiterhin als **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Detaillierte Festsetzungen zur Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Lage von Parkplätzen oder Verkehrsgrün) sind nicht erforderlich, Entscheidungen hierüber bleiben den jeweiligen Ausbauplanungen überlassen.



Der Marktplatz sowie die drei vorhandenen Fußwege werden als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Die Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) sowie Marktplatz sind im Plan benannt.

Fläche für Vorkehrungen - Schallschutz

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB(A) (Tag/Nacht) entlang der Landesstraße 31 für urbane Gebiete (MU) vom Verkehrslärm überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen entlang der *Risiusstraße* in der ersten Bauzeile (10 m Breite) vorgesehen. Innerhalb dieser **Fläche für Vorkehrungen des Schallschutzes** gilt der Lärmpegelbereich III. Hier sind die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen (in der obigen Übersicht rot, siehe auch textliche Festsetzung § 7 auf dem Plan).

5.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

In allen urbanen Gebieten (MU) werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 6 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe, die vor Ort das Ziel von Fremdwerbung haben (§ 6 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) haben, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Beschränkung der Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den urbanen Gebieten wird die Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt. Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Zahlen.

§ 3 Abweichende Bauweise

§ 22 BauNVO

(1) Die Errichtung von Gebäuden ist mit seitlichem oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

(2) Die einzelnen Gebäudefronten dürfen gegenüber dem Straßenraum nur eine Breite von maximal 10 m aufweisen. Soweit es sich um große Grundstücke oder den Zusammenschluss von Gebäuden handelt, sind entsprechende Gliederungen der Baukörper und Versprünge vorzunehmen.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen (Traufhöhe / Firsthöhe) sind als Höhen über den zugehörigen Erschließungsflächen (unterer Bezugspunkt in der Mitte des Grundstücks und der Mitte der Straße) angegeben. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 5 Garagen / Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrswege nicht zulässig.

§ 6 Erhalt von Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze (Altbäume) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Unterhalb des Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume sind notwendige Erdarbeiten (Versiegelungen, Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial) zur Umsetzung erforderlicher Zufahrten schonend für die Bäume anzulegen.

§ 7 Passiver Lärmschutz entlang der Risiusstraße

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich III (LPB III) – An allen der „Risiusstraße (L 31)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen und Aufenthaltsräumen (Ausnahme sind Bäder und Hausarbeitsräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen.

In den beschriebenen Räumen ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Einhaltung der festgesetzten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

§ 84 NBauO

Die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung wesentlicher stadtbildprägender Elemente der Bausubstanz in einem gewachsenen historischen Altstadtviertel von Weener. Neuentwicklungen sollen durch die Vorschriften mit dem vorhandenen historischen Stadtbild in Einklang gebracht werden, Fehlentwicklungen sollen vermieden werden.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 W „Vogelsang“.

§ 2 Dachform / Dachgauben / Dachfarbe

(Weitgehende Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 54 W Teile A, B, V, D, Altstadt, Neufassung ÖB von 2004)

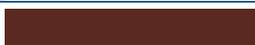
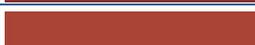
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

(1) Es sind nur symmetrische Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen dürfen auch abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Deichneigung muss mindestens

40° und höchstens 50° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7 b Abs. 1 und 2 NBauO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Für Gebäude mit zwei Geschossen ist auch eine geringere Dachneigung bei mindestens 20° zulässig.

(2) Straßen- und platzseitige Dachaufbauten (Gauben) müssen auf die Fensterteilung im darunter liegenden Geschoss bezogen sein und dürfen nicht breiter als das 1,3 fache der Breite dieser Fenster sein. Dacheinschnitte und Loggien sind unzulässig.

(3) Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

Rot bis rotbraun		Dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7021 Schwarzgrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7043 Verkehrsgrau B	
RAL 3013 Tomatenrot			
RAL 3016 Korallenrot			

Anlagen zur regenerativen Strom- oder Wärmegewinnung sind von dieser Pflicht ausgenommen.

§ 3 Außenwände

(Abgespeckte aktualisierte Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 54 W Teile A, B, V, D, Altstadt, Neufassung ÖB von 2004)

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk unter Verwendung von roten oder rotbraunen Ziegeln (siehe Farbpalette oben) oder als Putzbau mit hellen Farbanstrichen (überwiegender Weißanteil) auszuführen. Graue, graublau und anthrazitfarbene oder dunkelbraune bis schwarze Ziegel als Sichtmauerwerk sowie dunkle Farbanstriche bei Putzanbauten sind nicht zulässig.

§ 4 Werbeanlagen

(Abgespeckte Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 54 W Teile A, B, V, D, Altstadt, Neufassung ÖB von 2004)

§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

Es gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen nach § 50 Abs. 1 NBauO):

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

(2) In den urbanen Gebieten (MU) dürfen Werbeanlagen pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und nicht höher als die festgesetzte maximale Traufhöhe ausgeführt werden. Für Ausleger, die nicht mehr als 1 m an der Fassadenfläche vorspringen, können Ausnahmen erteilt werden.

(3) Werbung in Form von Bannern und Fahnen an Masten ist unzulässig. Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit

wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

(4) Hinweise auf kulturelle, soziale oder politische Zwecke (Wahlwerbung) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Bauvorschriften.

§ 5 Einfriedungen

(Neu)

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

(1) Die Höhe von erforderlichen Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen. Zu messen ist ab der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. ab der Oberkante eines angrenzenden öffentlichen Fußweges.

(2) Für Einfriedungen, die höher als 1,20 m sind, sind nur standortheimische Heckenpflanzen zulässig. Es sind insbesondere die folgenden Pflanzenarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Eibe, Stechpalme. Zäune bis 1,50 m sind zulässig, soweit sie innenliegend sind und durch eine Hecke weitgehend verdeckt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(Standard, Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 54 W Teile A, B, V, D, Altstadt, Neufassung ÖB von 2004)

§ 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die benannten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 50 000 Euro geahndet werden.

Begründung

Für die örtlichen Bauvorschriften bestehen sowohl gestalterische, wie auch ökologische Gründe.

- **Gestalterisch** - Von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen aus, sowie auch von den im Gebiet verlaufenden Fußwegen, soll das Viertel als zusammengehöriger, städtebaulicher Altstadtbereich erkennbar sein. Gleichzeitig sollen Spielräume für die individuelle bauliche Entwicklung offengehalten werden. Störende Fehlentwicklungen sollen vermieden werden.
- **Ökologisch** – Mit den örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt nicht nur gestalterische, sondern ergänzend auch ökologische Absichten.

Begründung Dachform / Dachgauben – – Zur Verwirklichung gestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen erlassen. Es sollen einheitliche Gestaltungsprinzipien, angelehnt an den historischen Altbaubestand aufgestellt werden. Dachformen stellen dabei regelmäßig ein prägendes Element für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers dar. Es sind demnach Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig, die eine Dachneigung im Regelfall von $> 40^\circ$ und bei einer Zweigeschossigkeit von mindestens $> 20^\circ$ aufweisen. Dies sind die gängigen vorfindlichen Dachformen im Viertel. Für Nebenanlagen gilt diese Vorschrift nicht. Hier soll es freigestellt bleiben, welche Dachneigung zweckmäßig ist.

Straßen- und platzseitige Dachaufbauten (Gauben) müssen auf die Fensterteilung im darunter liegenden Geschoss bezogen sein und dürfen nicht breiter als das 1,3 fache der Breite dieser Fenster sein. Damit soll erreicht werden, dass auch nach einer Ausbildung von Gauben die festgesetzten Dachformen erkennbar bleiben und nicht optisch durch zu große Gauben im Zweifelsfall fast in der Anmutung dritte Geschosse entstehen. Dacheinschnitte und Loggien

sind unzulässig, sie entsprechen nicht den bisherigen Nutzungen von Dachgeschossen im Viertel.

Es werden allein rot bis rotbraune oder bis dunkelgrau Dacheindeckungen zugelassen. Zwar hat das Gebiet keine Fernwirkung, aber auch im Altstadtgefüge sind insbesondere bei traufständigen Gebäuden vom öffentlichen Verkehrsraum aus die Dachflächen gut wahrnehmbar. Sie sollen durch die Eingrenzung des zulässigen Farbspektrums harmonisiert werden. Schwarze Dacheindeckungen sollen auch deswegen nicht verwendet werden, da sich Dachgeschosse damit stärker aufheizen, als mit helleren Dachziegeln.

Anlagen zur regenerativen Strom- oder Wärmeenergiegewinnung werden von dieser Pflicht ausgenommen. Hier werden die Belange einer regenerativen Energieerzeugung zum Klimaschutz höher gewichtet, als Gestaltungsbelange.

Begründung Außenwände – Zugelassen ist Außenmauerwerk in den tradierten rot bis rotbraunen Ziegelfarben. Sie entsprechen auch den historischen und traditionell verwendeten Baumaterialien in der Stadt Weener. Da die Fassade etwa bis zu 20 % aus Fugen besteht, die die Verwendung einer hellen, traditionell verwendeten Verfugung (früher heller, weißer Muschelkalk) wünschenswert. In jedem Fall sollte im Rahmen der Anwendung der Erhaltungssatzung die Fugenfarbe überprüft werden. Die in der letzten Zeit modern gewordene Verwendung von sehr dunklen (fast schwarzen) Ziegeln, manchmal sogar noch mit schwarzer Verfugung, ist ausgeschlossen. Neben den gestalterischen Aspekten kommt hier auch ein ökologischer Aspekt zum Tragen. Schwarze Farben absorbieren Wärme und heizen sich überproportional zu helleren Materialien auf. Schwarze Klinkerbauten sind deshalb für ein temperiertes Stadtklima nicht zuträglich. Gleiches gilt für die Außenanstriche bei Putzbauten. Es sind helle Anstriche mit einem hohen Weißanteil zu verwenden. Handelsübliche helle Anstrichfarben reflektieren 80 % bis 90 % des Sonnenlichts und heizen somit die Außenfassaden nicht erheblich auf.

Begründung Werbeanlagen – Der Charakter von historischen Baustrukturen kann durch moderne Werbeanlagen teils sehr stark überprägt werden. Werbeanlagen sind zum einen nur an der Stätte der Leistung zulässig, womit vermieden wird, dass ggf. gut frequentierte Stadträume für sonstige Werbeanlagen (Fremdwerbung) genutzt werden, die keinen Bezug zur Örtlichkeit aufweisen. Zum anderen stehen aber zu große Werbeanlagen in aggressiven Farben, blinkende oder bewegliche Elemente oder Werbeanlagen an historischen Fassaden zumeist nicht im Einklang mit den schützenswerten historischen Strukturen. Werbeanlagen werden deshalb hinsichtlich ihrer Gesamtgröße pro Gebäude beschränkt (max. 2,0 m² Werbung). Bewegte, freistehende Werbeanlagen wie Banner und Fahnenmasten werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig besonders prägend und wahrnehmbar eingesetzt werden. Die Höhe von Werbeanlagen darf die zulässigen Traufhöhen nicht überschreiten. Sie dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeführt werden. Bewegte, beleuchtete Werbung ist nicht zulässig. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (Radfahrer) und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum werden zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Blendwirkung erlassen. Den möglichen Gewerbetreibenden im Plangebiet stehen trotz dieser Regelungen weit ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um auf ihre Unternehmen hinzuweisen.

Begründung Einfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Altstadtbereichen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Aber auch ökologisch hat die Vorschrift zu Einfriedungen das Ziel, den Grünanteil im Stadtbild zu erhöhen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Standards und Erscheinungsbildes werden entweder Zäune bis 1,20 m Höhe oder aber Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen bzw. Fußwege zugelassen. Der Erlebnisbereich insbesondere entlang der Fußwege im Viertel soll möglichst groß und einsehbar erscheinen. Dem Sicherheitsbedürfnis von Anwohnern wird ausreichend Rechnung getragen, denn darüber hinaus sind auch Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter und insbesondere auch einsehbarer Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

Keine Regelung
über örtliche
Bauvorschrift

Im Gebiet befinden sich insbesondere im Bereich der *Neuen Straße* teils sehr markante **Traufgänge** zwischen den Häusern. Sie erlauben den Blick in die rückwärtigen grünen Gartenbereiche, lockern die Straßenseite auf und machen einzelne Gebäude kenntlich. Eine gesonderte Regelung oder Festsetzung unterschiedlich breiter und tiefer Traufgänge im Rahmen des Baurechts oder örtlicher Bauvorschriften ist schwer umsetzbar oder würde ggf. neue Bauvorhaben behindern. Deshalb wird hierzu keine örtliche Bauvorschrift ausgesprochen. Mit dem Verlauf von Baulinien und der abweichenden Bauweise ist eine Regelung gegeben, die dennoch darauf hinwirkt, dass zumindest die kleinteiligen Bauformen kenntlich bleiben und nicht ortsuntypische, langgestreckte, einheitliche Baukörper auf großen zusammengelegten Grundstücken verwirklicht werden. Da für das Altstadtviertel zudem eine Erhaltungssatzung besteht, die jedes neu beantragte Bauvorhaben einer Prüfung unterzieht, kann dann in den Einzelfällen – in Verbindung mit den zuständigen Stellen des Denkmalschutzes – über die weitere Notwendigkeit und Erhaltung der Traufgänge entschieden werden.

Ebenfalls keine generelle Regelung erfolgt für **Balkone** gegenüber dem öffentlichen und z.B. in der *Westerstraße* auch relativ engem Straßenraum. Auf eine Ausbildung sollte hier verzichtet werden, da sie ein eher störendes auskragendes Element bei den Altstadtfassaden darstellen und da solche Balkone in den Straßen der Altstadt auch nicht die nötige Privatheit beinhalten würden. Balkone sollen im Altstadtviertel im Regelfall nur in den rückwärtigen Lagen umgesetzt werden. Um allerdings einer ggf. innovativen Architektur nicht vorzugreifen, wird auf einen strikten Ausschluss verzichtet. Entsprechende Anträge wären im Rahmen der Erhaltungssatzung als Einzelfall zu entscheiden.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahmen

Zentraler Versorgungsbereich - Das Plangebiet liegt vollständig im festgestellten zentralen Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum) des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weener (2017). Vorhaben, die der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen, ist deshalb im Bedarfsfall Vorrang einzuräumen.

Erhaltungssatzung – Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Erhaltungssatzung der Stadt Weener (2009). In der Erhaltungssatzung ist bestimmt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Satzungsraumes der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Diese Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt.

Hinweise

Archäologische **Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren

Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 DSchG,NI).

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Weener im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Überplanung – Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 160 W „Vogelsang“ (Neuaufstellung) tritt der Bebauungsplan Nr. 61 W „Vogelsang“ einschließlich seiner drei Änderungen vollständig außer Kraft. Für den Bebauungsplan Nr. 54 W Teil D treten die entgegenstehenden Festsetzungen außer Kraft.

Rechts- grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche, gesamt	Ca. 48.800 m ²
Urbanes Gebiet - MU 1 – Entlang Risiusstraße	2.800 m ²
Urbanes Gebiet - MU 2 – Schmale Grundstücke an der Neuen Straße	5.480 m ²
Urbanes Gebiet - MU 3 – Große Grundstücke an der Neuen Straße	3.380 m ²
Urbanes Gebiet - MU 4 – Einzelgrundstück am Vogelsangplatz	400 m ²
Urbanes Gebiet - MU 5 - Ecke Westerstraße / Marktstraße	6.000 m ²
Urbanes Gebiet - MU 6 – Westerstraße mit Zugang vom Vogelsangplatz	1.720 m ²
Urbanes Gebiet - MU 7 – Locker bebaute innenliegende Bereiche (3 x)	6.610 m ²
Gemeinbedarfsfläche – Bibliothek	1.240 m ²
Gemeinbedarfsfläche – Kita	4.650 m ²
Grünfläche - öffentlich (Stadtgarten und Bereich Bibliothek)	4.110 m ²
Grünfläche – privat (Schutz von Grünbereichen, Altbaumbestand)	2.420 m ²
Verkehrsflächen (Straßen)	7.140 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz / Fußwege)	2.850 m ²

Verfahren /
zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 160 W „Vogelsang“, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Durchführung

Mit der Planung erfolgt eine Modernisierung und Anpassung des Baurechts an die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Weener. Die Umsetzung konkreter Vorhaben ist damit zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht damit verbunden.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Weener (Ems), den	Bürgermeister
