



# Sitzung Sanierungsbeirat

## 03.09.2024

PRÄSENTATION BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 228 – ZWISCHEN WESERSTR. UND  
EMS-JADE-KANAL

Vortrag: Ann-Kathrin Gabriel

03.09.2024

# Sitzung Sanierungsbeirat

## Bebauungsplan Nr.228

### -ZWISCHEN WESERSTR. UND EMS-JADE-KANAL-

#### Aufstellungsbeschluss

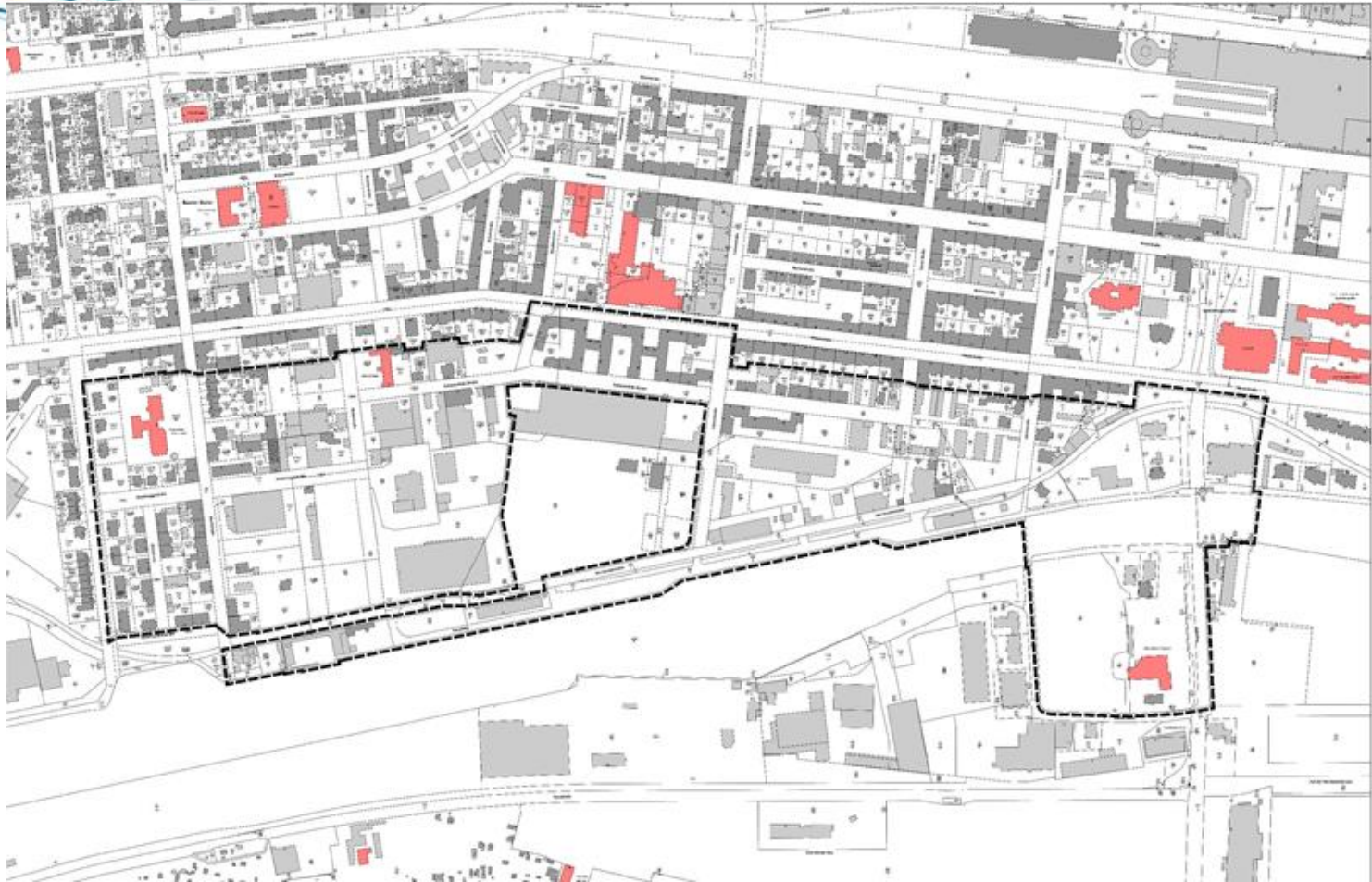
#### Ziele der Planung:

- Entwicklung Urbaner Gebiete/ Gewerbegebiete
- Sicherung Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen südlich des Ems-Jade-Kanals



## Bebauungsplan Nr.228 Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	24.05.2023 
Frühzeitige Beteiligung: Öffentlichkeit / Behörden	
<b>Entwurfsbeschluss</b>	
Öffentliche Auslegung & Behörden	
Abwägung Stellungnahmen & <b>Satzungsbeschluss</b>	





# Luftbild Plangebiet





# B-Plan Nr. 228

## Konflikt

Gemengelage	Planungsziel	Gesetzl. Grundlage
Gewerbebetriebe → Emissionen	Sicherung + Entwicklungsmöglichkeiten	§ 1 (6) Nr.8 BauGB Belange d. Wirtschaft
Wohnbebauung → Schutzbedürftigkeit	Sicherung + Entwicklungsmöglichkeiten	§ 1 (6) Nr.1 BauGB Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

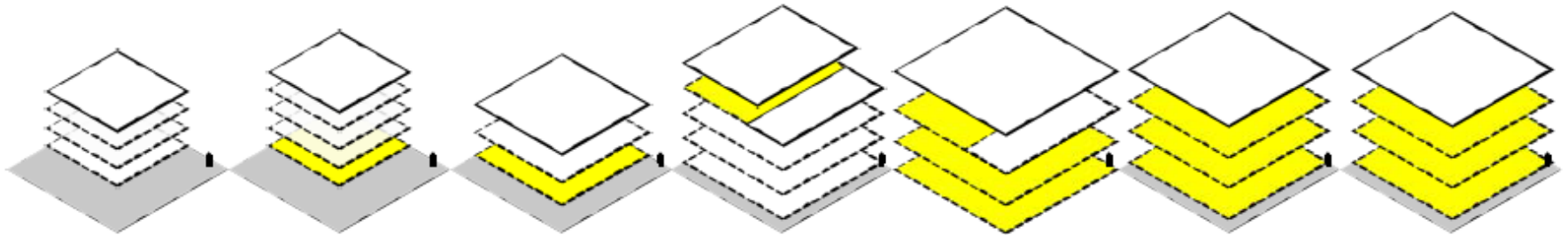


# B-Plan Nr. 228

## Urbanes Gebiet: „Stadt der kurzen Wege“

- Gesetzesnovelle von 2017
- Urbanisierung
- Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Nahversorgung und Freizeit
- gesunde Wohnverhältnisse und Spielraum für gewerbliche Entwicklung → **nicht wesentlich störend**
- Förderung Innenentwicklung durch kompakte Siedlungsstruktur

# B-Plan Nr. 228



## WA Allgemeine Wohngebiete

GRZ 0,4  
GFZ 1,2  
BMZ -

Lärm ausserhalb:  
Tag 55 dB(A)  
Nacht 40 dB(A)

Wohnen mit  
Versorgung,  
sozial, kulturell,  
kirchlich, Sport,  
Gesundheit

## WB Besondere Wohngebiete

GRZ 0,4  
GFZ 1,6  
BMZ -

Lärm ausserhalb:  
Tag k.A.  
Nacht k.A.

Wohnen, zzgl.  
Gewerbe (nur  
bei bestehender  
funktionaler  
Mischung)

## MI Mischgebiete

GRZ 0,6  
GFZ 1,2  
BMZ -

Lärm ausserhalb:  
Tag 60 dB(A)  
Nacht 45 dB(A)

Gleichgewicht  
der Mischung  
Wohnen & Ge-  
werbe (Gebiets-  
charakter)

## MU Urbane Gebiete

GRZ 0,8  
GFZ 3,0  
BMZ

Lärm ausserhalb:  
Tag 63 dB(A)  
Nacht 45 dB(A)

Mischung nicht  
gleichwichtig  
nötig und zeitlich  
dynamisch ver-  
änderbar

## MK Kerngebiete

GRZ 1,0  
GFZ 3,0  
BMZ -

Lärm ausserhalb:  
Tag 60 dB(A)  
Nacht 45 dB(A)

Handel und Ge-  
werbe, Wohnen  
untergeordnet  
möglich (Gebiets-  
charakter)

## GE Gewerbegebiete

GRZ 0,8  
GFZ 2,4  
BMZ 10,0

Lärm ausserhalb:  
Tag 65 dB(A)  
Nacht 50 dB(A)

Wohnen nur als  
Ausnahme (z.B.  
für Aufsichts-  
personen oder  
Inhaber möglich)

## GI Industriegebiete

GRZ 0,8  
GFZ 2,4  
BMZ 10,0

Lärm ausserhalb:  
Tag 70 dB(A)  
Nacht 70 dB(A)

Wohnen nur als  
Ausnahme (z.B.  
für Aufsichts-  
personen oder  
Inhaber möglich)





# B-Plan Nr. 228

## Sachstand

- Schalltechnische Untersuchung
- Gebietseinstufung
- Biotoptypenkartierung Pumpwerkpark
- Erarbeitung Festsetzungen

# B-Plan Nr. 228



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

