



Sitzung Sanierungsbeirat

06.06.2023

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

Vortrag: Ann-Kathrin Gabriel

06.06.2023

Sitzung Sanierungsbeirat

Bebauungsplan Nr.228

-ZWISCHEN WESERSTR. UND EMS-JADE-KANAL-

Aufstellungsbeschluss

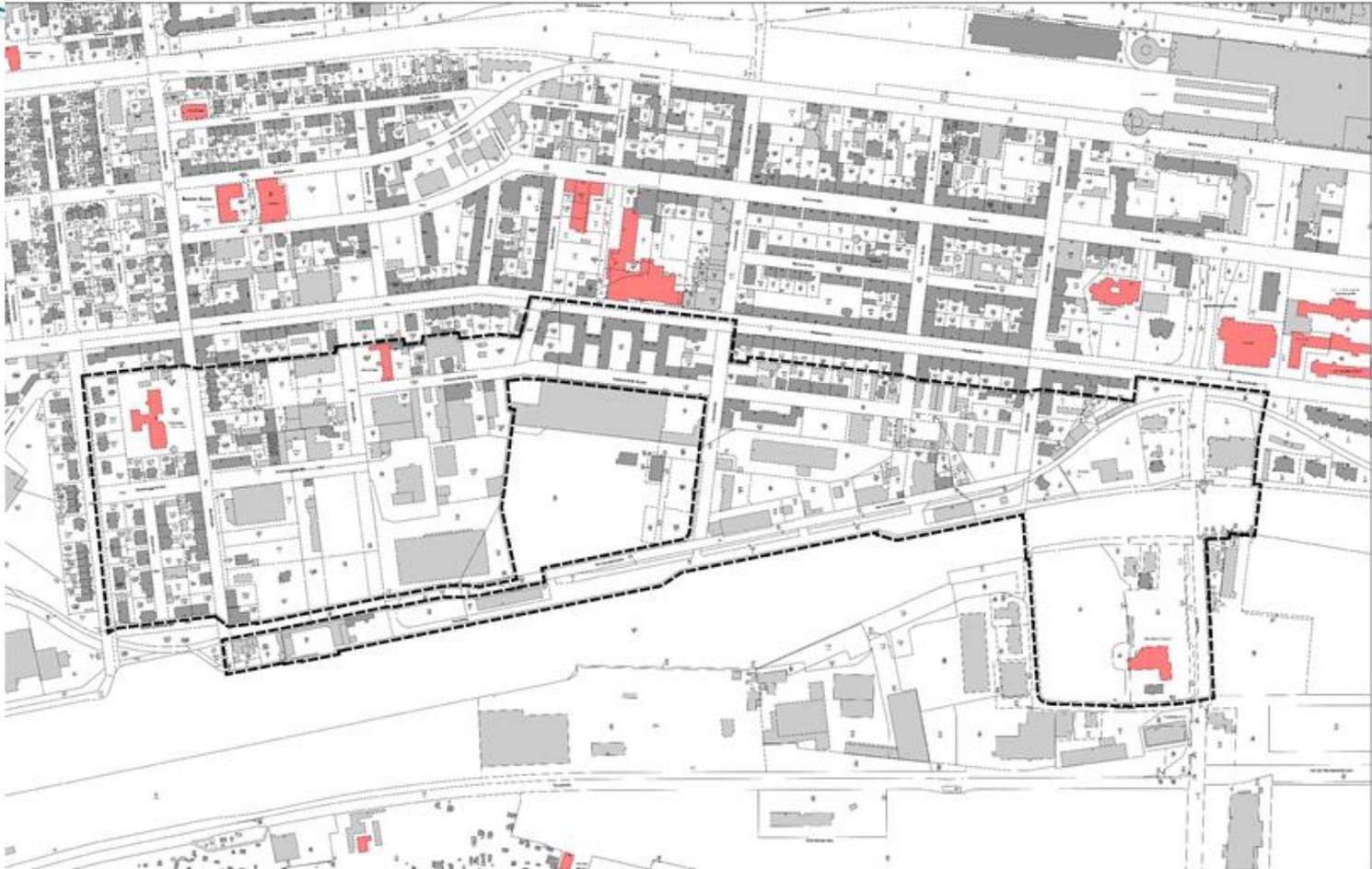
Ziele der Planung:

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



Bebauungsplan Nr.228 Verfahren

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



Geltungsbereich

- Urbane Mischgebiete
- Gewerbegebiete



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





Luftbild Plangebiet





B-Plan Nr. 228

Lösungsmöglichkeit:

Aufstellung Bebauungsplan erforderlich !

- Regelung Städtebauliche Entwicklung + Ordnung
- Entwicklung Urbaner Gebiete (MU)
- Sicherung u. Entwicklung Gewerbegebiete (GE)

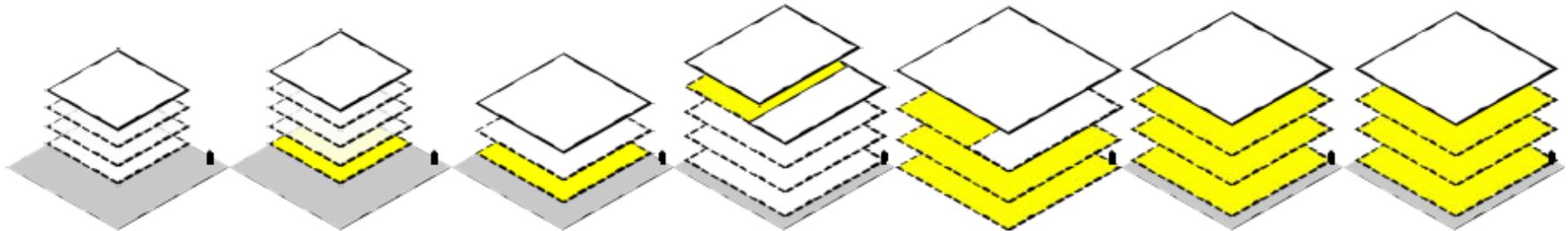


B-Plan Nr. 228

Urbanes Gebiet: „Stadt der kurzen Wege“

- Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Nahversorgung und Freizeit → **nicht wesentlich störend**
- Leipzig Charta (EU 2007) zur nachhaltigen europäischen Stadt
- Gesetzesnovelle von 2017
 - Kompakte Siedlungsstruktur
 - Förderung Innenentwicklung
- MU sichert gesunde Wohnverhältnisse lässt aber Spielraum für gewerbliche Entwicklung

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 & Gewerbe (Gebietscharakter)

MU Urbane Gebiete

GRZ 0,8
GFZ 3,0
BMZ

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

Mischung nicht gleichgewichtig nötig und zeitlich dynamisch veränderbar

MK Kerngebiete

GRZ 1,0
GFZ 3,0
BMZ -

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

Handel und Gewerbe, Wohnen untergeordnet möglich (Gebietscharakter)

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 Aufsichtspersonen 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 Aufsichtspersonen oder Inhaber möglich)

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

