



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

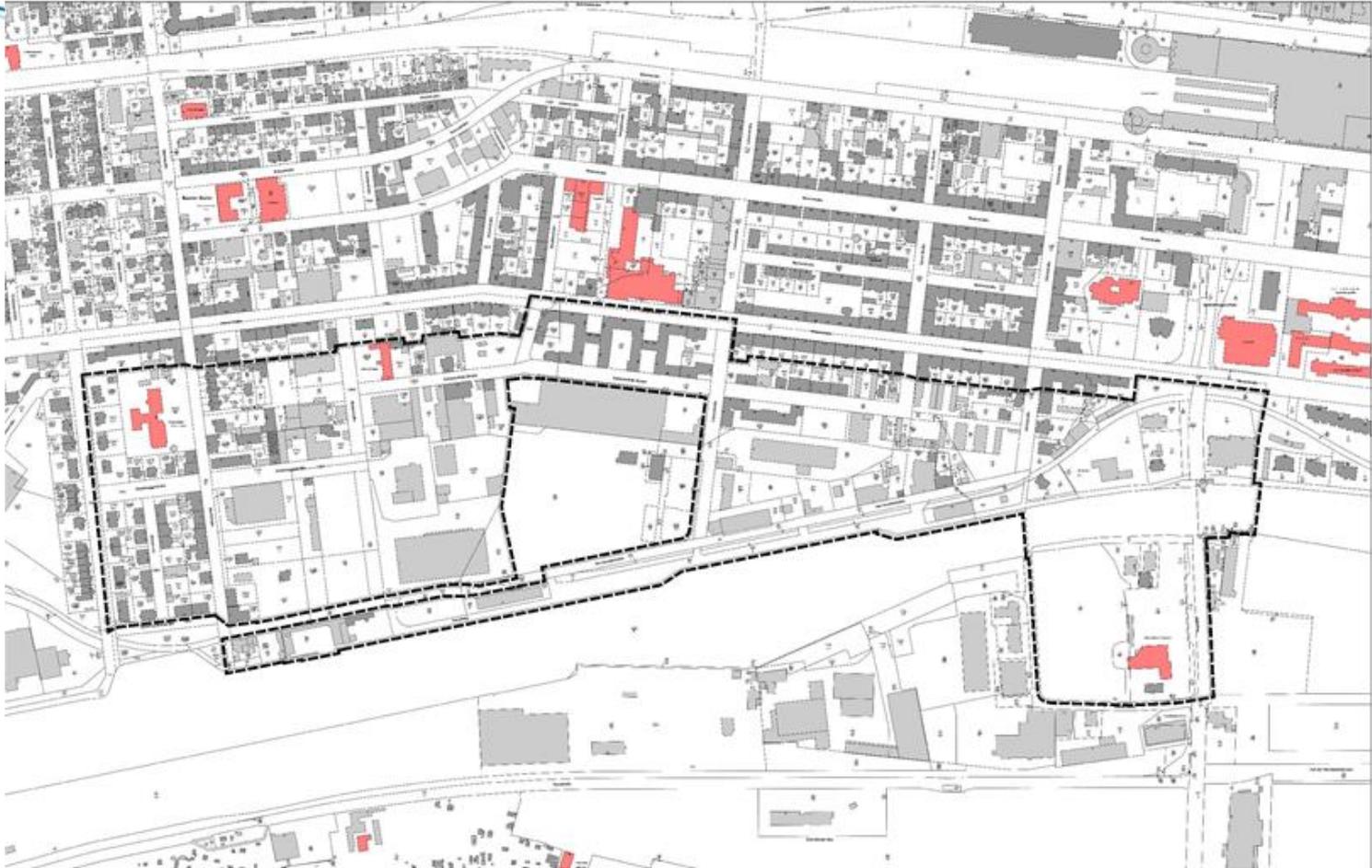
Ziele der Planung:

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



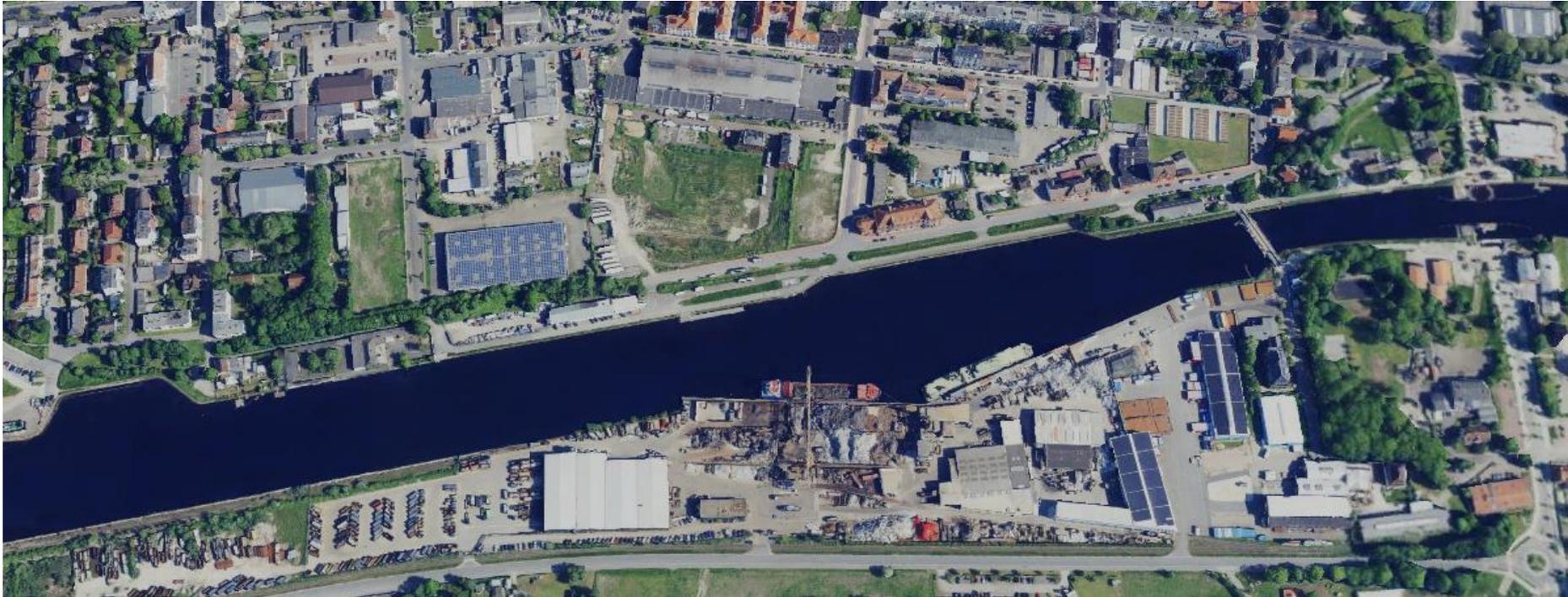
Bebauungsplan Nr.228 Verfahren

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





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

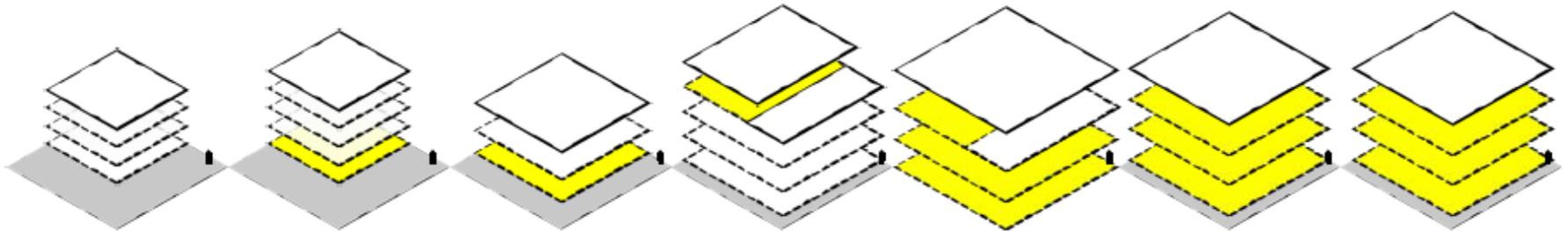


B-Plan Nr. 228

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!

