

# STADT WEENER

## Landkreis Leer



---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“

gem. § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG

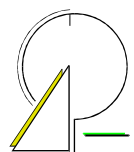
Entwurf

23.11.2018

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Stadtentwicklungsplanung	3
3.4	Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens	3
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.6	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	5
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen	6
4.4	Abfallrechtliche Belange	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Einzelhandel in Weener unterliegt, wie überall in Deutschland, einem stetigen Wandel. Jedoch müssen bei der Entwicklung unterschiedliche Bereiche betrachtet und berücksichtigt werden. Zum einen die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) mit der kleinteiligen Struktur und zum anderen die großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandelsstandorte, die über das Stadtgebiet verstreut liegen und überwiegend zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs dienen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet hat die Stadt Weener 2017 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept ist Grundlage für planerische und politische Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Weener. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“ ließ die Stadt Weener ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Plangebietes im September 2017 erstellen, um die Verträglichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens optimal beurteilen zu können.

Im Rahmen der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens wurde festgestellt, dass zur Sicherstellung des NP-Lebensmitteldiscounters in Möhlenwarf, aufgrund der Erweiterungen des Edeka-Verbrauchermarktes und des Aldi-Lebensmitteldiscounters, sowie der Entwicklungen im Bereich des Einzelhandelsstandortes Kirchhofstraße Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ ausgeschlossen werden sollen. Somit stellt die Stadt Weener die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ in Textform auf.

Um einen entsprechenden Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W zu ermöglichen, muss eine Änderung der textlichen Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W durchgeführt werden. Dieses erfolgt im Rahmen einer Satzung gem. § 13a BauGB in Textform.

Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Ergänzungsbereich der Innenstadt, dessen Ziel darin besteht „großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den Ergänzungsbereich der Innenstadt zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Weener (2017), S. 82).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ soll als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Textform gemäß § 13a BauGB. Die Beikarte zum Satzungstext wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W und des Flurstückes 23/36, das derzeit in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ einbezogen wird. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ umfasst die Flurstücke 193 und 23/36 vollständig. Das Flurstück 193 wird derzeit bereits für einen Drogeriemarkt und einen Nonfood-Händler genutzt und das Flurstück 23/36 ist unbebaut.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ und östlich des Plangebietes die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“ an. Südlich der Bundesstraße (B 436) sowie östlich der „Neue Feldstraße“ sind weitere wohnbauliche und gewerbliche Nutzung vorzufinden.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 enthält dabei keine konkreten Vorgaben für den Planungsraum. Ferner gilt „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden“ (Kapitel 2.3 Abschnitt 01).

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ verfolgte Planungsziel der entsprechenden Ausschließung der Einzelhandelbetriebe aufgrund der Erweiterung des östlichen Einzelhandels entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die südlich des Plangebietes laufende Straße B 436 wird als eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und zusätzlich mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

Allgemein wird allerdings beschrieben, dass Gebiete mit grundzentraler Funktion, wie die Stadt Weener, die Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten innehaben. Diese sollen durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen sorgen.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel dient der Sicherung wirtschaftlicher Einrichtungen der Stadt Weener und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Stadtentwicklungsplanung**

Gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den knapper werdenden Ressourcen ist eine vorausschauende Planung und Steuerung der Stadtentwicklung notwendig. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung werden Ziele und/oder Leitbilder entwickelt und auf soziale, politische, wirtschaftliche und ökologische Verträglichkeit hin überprüft. Somit können Stadtentwicklungsprozesse strategisch und umsetzungsorientiert beeinflusst und gesteuert werden. Sie können als sektorale Pläne für Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe oder als räumliche Stadtteilpläne erarbeitet werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Weener im Ergänzungsbereich der Innenstadt, dessen Ziel darin besteht „großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den Ergänzungsbereich der Innenstadt zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Weener (2017), S. 82).

### **3.4 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens**

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Weener aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet im Ergänzungsbereich der Innenstadt (vgl. Kap. 3.3). Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W wurde, um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes besser beurteilen zu können, ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Ergänzungsbereiches erstellt.

Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens sind die Einzelhandelsbetriebe Edeka-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Kik-Bekleidungsfachmarkt und Ernsting's Family-Bekleidungsfachmarkt, die insgesamt eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> planen. Der ebenfalls am Standort vorhandene Holz + Bau-Fachmarkt plant derzeit keine Änderungen im Bestand (Verträglichkeitsgutachten (2017) S. 11). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich B 436 (B 75)“ werden allerdings zusätzliche Außenlagerflächen bereitgestellt.

Die geplanten Einzelhandelsentwicklungen befinden sich in einem zentralen Versorgungsbereich, dem eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet Weener zukommt. Unmittelbar westlich und südlich des Erweiterungsvorhabens grenzen Wohngebiete an, die fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich sind zwei Bushaltestellen in fußläufiger

Entfernung (ca. 400 m) vorhanden, wodurch die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert ist (Verträglichkeitsgutachten (2017), S. 67).

Im Hinblick auf das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten weist das Grundzentrum Weener signifikante Angebotslücken auf, sodass die geplante Erweiterung nicht nur zur nachhaltigen Absicherung, sondern auch zum Ausbau der Sortimentsbreite und –tiefe führt. Laut Verträglichkeitsgutachten (2017) sind die signifikanten Angebotslücken auch nicht allein durch die Innenstadt Weener zu lösen. Durch die geplanten Erweiterungen ist auch ein komplementäres Zusammenwirken von Innenstadt und Ergänzungsbereich vorhanden, da insbesondere Großflächen (> 800 qm Verkaufsfläche) räumlich nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können (S. 68).

Das Verträglichkeitsgutachten (2017) zeigt ebenfalls, dass auch nach der Vorhabenrealisierung bei den zentrenrelevanten Sortimenten das Grundzentrum Weener weiterhin Angebotslücken aufweisen wird. Die Verkaufsflächenausstattung wird sich auf gleicher Höhe des benachbarten Grundzentrums Bunde sowie deutlich unterhalb der benachbarten Mittelzentren Leer und Papenburg bewegen. Somit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen durch das Vorhaben auszuschließen (S. 73-74).

Auch eine Steigerung der Attraktivität durch die geplanten Erweiterungen ist nicht zu erwarten, da das Vorhaben vielmehr zur Aufrechterhaltung und nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit beiträgt (Verträglichkeitsgutachten (2017), S. 74).

Lediglich im periodischen Bedarf erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen rechnerisch nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Schnitt etwa 7 %. Kein städtebauliches Gewicht in Bezug auf die wettbewerblichen Effekte erlangen die Sortimente Bekleidung/Wäsche sowie Haushaltwaren/Glas/Porzellan/Keramik. Somit sind für das Innenstadtzentrum von Weener sowie dem Ortsteilzentrum Möhlenwarf und dem Ergänzungsbereich Innenstadt, wozu die geplante Erweiterung zählt, die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Daher wird die geplante Erweiterung die grundzentrale Versorgungsfunktion von Weener und den zentralen Versorgungsbereich, womit der Ergänzungsbereich Innenstadt gemeint ist, maßvoll stärken (Verträglichkeitsgutachten (2017), S. 78f.).

Um den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf zukünftig nicht zu beeinträchtigen, wird eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche seitens des Edeka-Verbrauchermarktes um ca. 180 m<sup>2</sup>, also auf insgesamt 801 m<sup>2</sup> statt 980 m<sup>2</sup> Zuwachs, empfohlen (Verträglichkeitsgutachten (2017), S. 47). Dieser Empfehlung folgt die Stadt Weener durch entsprechende textliche Festsetzungen in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“. Zusätzlich wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ vorgenommen, mit dem Ziel, dort den Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen und den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf, sowie die Umlandgemeinden und deren Lebensmitteleinzelhandel zu schützen. Zwar gibt es laut Gutachten keine Anhaltspunkte, dass es zu unzulässigen Umsatzumverteilungen zwischen Weener und den Nachbarkommunen kommen wird, sondern dass die wesentlichen Umverteilungen innerhalb der Stadt Weener, zwischen dem Bereich Neue Feldstraße und Kirchhofstraße stattfinden werden, dennoch ist die Stadt Weener immer an einem guten Mit- und Nebeneinander mit den Nachbarkommunen interessiert und wird daher einerseits die Erweiterungswünsche von Edeka nur zum Teil berücksichtigen und andererseits den Lebensmitteleinzelhandel im Bereich westlich der Feldstraße ausschließen.

Neben einer guten kommunalen Nachbarschaft werden so die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Verbrauchermarkt in Möhlenwarf erhalten bleiben kann, um in dieser Ortschaft die Grundversorgung abzusichern.

### **3.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Weener wird der östliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) und der westliche Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **3.6 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ und die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ vor. Hierin wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes und die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W außer Kraft.

Östlich des Plangebietes grenzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“ an.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ hat eine Größe von ca.  $5.865 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeit gestattet.“

### **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### **4.4 Abfallrechtliche Belange**

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgehoben wird ist zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Boden) gerechnet werden muss, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau- Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

### **4.5 Wasserrechtliche Belange**

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland - Schutzzone IIIA. Die geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

## **5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um Konflikte im Hinblick auf die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens der Stadt Weener (2017) zu vermeiden, gelten innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO folgende textliche Festsetzungen:



1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 7 (Tankstellen) gem. § 6 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Getränke der Weeneraner Liste nicht zulässig. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke ist ausnahmsweise als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neue Feldstraße und Alte Baumschule.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ erfolgte im Auftrag der Stadt Weener durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*