

# STADT WEENER

## Landkreis Leer

---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W

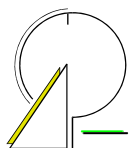
### „Wohnen am Hesse-Park“

Beteiligungsverfahren  
gem. § 13a BauGB i. V. m.  
§ 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB  
(beschleunigtes Verfahren)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

22.11.2018

---



## **Träger öffentlicher Belange**

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. IHK für Ostfriesland und Papenburg  
Postfach 1752  
26697 Emden
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstr. 27  
26122 Oldenburg
3. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  
Betriebsstelle Aurich  
Oldersumer Straße 48  
26603 Aurich
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Leer  
Westerende 2-4  
26789 Leer
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Außenstelle Meppen  
Postfach 1254  
49702 Meppen
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Ostfriesland  
Außenstelle Leer  
Hauptstraße 68  
26789 Leer
7. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Emden  
Am Eisenbahndock 3  
26725 Emden
8. Stadt Papenburg  
Hauptkanal re. 68/69  
26871 Papenburg
9. Gemeinde Jemgum  
Hofstraße 2  
26844 Jemgum
10. Gemeinde Rhede  
Gerhardyweg 1  
26899 Rhede (Ems)

11. Rheider Deichacht  
Wasser- und Bodenverband  
Soltborg 19b  
26844 Jemgum
  
12. Sielacht Rheiderland  
Soltborg 19b  
26844 Jemgum
  
13. Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund
  
14. Avacon Netz GmbH  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter
  
15. GASCADE Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel
  
16. TennT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
  
17. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück
  
18. PLEdoc GmbH  
Postfach 120255  
45312 Essen

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Leer  
Kreisverwaltung  
Bergmannstraße 37  
26789 Leer
2. Deutsche Bahn AG  
Hammerbrookstraße 44  
20097 Hamburg
3. Ostfriesische Landschaft  
Archäologischer Dienst  
Georgswall 1-5  
26603 Aurich
4. Wasserversorgungsverband Rheiderland  
Graf-Ulrich-Str. 36  
26826 Weener
5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Str. 236  
30179 Hannover
6. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34-36  
30171 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Leer Kreisverwaltung Bergmannstraße 37 26789 Leer</b></p>	
<p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanungen nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht weise ich auf folgendes hin:</p> <p>Die Stadt Weener beabsichtigt die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes "Neue Feldstraße". Das zu betrachtende Plangebiet ist Teil dieses Einzelhandelsstandortes. Es ergänzt die östlich der "Neuen Feldstraße" gelegenen Märkte durch zurzeit einen Drogeriemarkt und einen Nonfood-Markt. Gemeinsam mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 95 W bildet das Plangebiet den "Ergänzungsbereich Innenstadt „Neue Feldstraße“" und ist damit Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Weener (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Weener 2017, S. 74 f.). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine regional abgestimmte Modernisierung des Einzelhandelsstandortes durch eine Steuerung des Einzelhandels abzusichern und damit grundzentrale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung einer grundzentralen Versorgung gesamträumlich gedacht und planungsrechtlich abgesichert werden soll. Allerdings finden sich in den vorgelegten Planunterlagen Widersprüche zum gemeindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Weener. So wird in der Begründung angeführt, dass das Plangebiet Teil des Ergänzungsbereichs Innenstadt und damit Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist. Zugleich wird innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandlungsbetriebe" gänzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung, mit der die Einzelhandelsnutzung auf den Bestand gesetzt wird, entspricht nicht der Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Festsetzung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass nur der Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen wird. Außerdem wird die Begründung zu den Begriffen „zentraler Versorgungsbereich“ und „Ergänzungsbereich“ geprüft und ggf. korrigiert. Das Verträglichkeitsgutachten (2017) gibt zwar keine Anhaltspunkte, dass es durch die geplanten Erweiterungen östlich der „Neue Feldstraße“ zu unzulässigen Umsatzumverteilungen zwischen Weener und den Nachbarkommunen kommen wird und die wesentlichen Umverteilungen innerhalb der Stadt Weener stattfinden werden. Dennoch möchte die Stadt Weener ein weiterhin gutes Mit- und Nebeneinander mit den Nach-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ist ebenso nicht kongruent mit der vorgelegten Begründung, da hierin nur nachvollziehbar dargelegt ist, warum eine Ansiedlung weiterer Lebensmitteleinzelhändler städtebaulich nicht gewünscht ist.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Festsetzung zu konkretisieren und entsprechend dem weiter auszuführenden Steuerungserfordernis die Branche Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.</p> <p>Da der vorhandene Drogeriemarkt zu Teilen Lebensmittel und Getränke anbietet, sollte für diese Sortimente eine Zulässigkeit als Randsortiment geprüft werden. Hier bietet sich ein Bezug zur Weeneraner Sortimentsliste an.</p> <p>Für das Kapitel 3.4 wird angeregt, die Seitenverweise auf das Verträglichkeitsgutachten auf Richtigkeit zu überprüfen.</p> <p>Die Darstellung der Umsatzverteilungsquoten ist in der vorgestellten Kürze im vierten Absatz (S. 4) schwieriger nachzuvollziehen und die bezweckte Aussage nicht eindeutig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsatzverteilungsquoten für das Sortiment Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik mit rund 18 % durchaus zu berücksichtigen sind. Warum sie im vorliegenden Fall keine negativen Auswirkungen entfalten, sollte nachvollziehbar dargelegt werden.</p> <p>Im Kapitel 3.4 zur Schilderung der Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens zum Standort " Neue Feldstraße" bestehen Bedenken gegen die Formulierung, dass eine Steigerung der Attraktivität durch die geplanten Erweiterungen am Einzelhandelsstandort " Neue Feldstraße" nicht zu erwarten ist. Meines Erachtens kommt das Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass keine Attraktivitätssteigerung in dem Maße vorliegt, die eine Beeinträchtigung umliegender Zentraler Orte hervorbringt. Wohl aber wird eine Attraktivitätssteigerung erzeugt, die geringfügige Auswirkungen innerhalb Weeners induziert, sodass insgesamt eine Sicherung der Versorgungsstrukturen angenommen werden kann.</p> <p>Aus den Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens wird zudem auf Seite 4 abgeleitet, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen würden, den Verbrauchermarkt in Möhlenwarf zu erhalten. Hierzu ist anzumerken, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine direkten Voraussetzungen geschaffen werden können. Vielmehr wird durch</p>	<p>barkommunen unterstützen und schließt somit nur den Lebensmitteleinzelhandel in den Mischgebieten im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W aus.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die Branche Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Zulässigkeit als Randsortiment überprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Seitenverweise überprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der vierte Absatz (S. 4) überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt und die Formulierung beibehalten, da im weiteren Verlauf des Kapitels 3.4 eindeutig erklärt wird, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarkommunen durch das Vorhaben zu befürchten sind und somit keine Steigerung der Attraktivität zu erwarten ist. Des Weiteren wird ebenfalls erläutert, dass innerhalb der Stadt Weener Umverteilungen zu erwarten sind, sodass eine nachhaltige Sicherung, aber keine relevante Attraktivitätssteigerung, erreicht wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Seite 4 der Begründung wird nicht davon gesprochen, den Verbrauchermarkt zu erhalten, sondern ihn durch das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 95 W und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W nicht zu beeinträchtigen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>eine vorrausschauende Bauleitplanung und Steuerung des Einzelhandels eine verträgliche Weiterentwicklung und Modernisierung des Einzelhandels unterstützt, welche die Versorgungsstrukturen der Stadt Weener insgesamt stärken. Dadurch wird ein Beitrag zur Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion geleistet, sodass insbesondere der Nahversorgungsstandort Möhlenwarf abgesichert wird. Die vorliegende Bauleitplanung trägt somit in Gesamtbetrachtung der Bauleitplanverfahren (u .a. 95 W, 56 W) zur Absicherung der Grundversorgung bei.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht gebe ich folgende Hinweise und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein vollständiger Ausschluss des Einzelhandels wäre bei dieser Überplanung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes angesichts des zu berücksichtigenden Schutzes der Eigentümerinteressen besonders zu begründen. Bzgl. der Unstimmigkeiten hinsichtlich der getroffenen Festsetzung (und entsprechenden Begründungsinhalten) zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet und den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weener verweise ich auf meine Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht.</li> <li>- Auf S. 5 der Begründung erfolgen unter dem Punkt 3.5 Aussagen zum Entwicklungsgebot. Rechtsgrundlage ist hier § 8 Abs. 2 BauGB. Die Schlussfolgerung, dass die 2. Änderung des B-Plans Nr. 118 W aus dem FNP entwickelt wird ist zu hinterfragen. Es sollten Aussagen ergänzt werden, wieso angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan als noch aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.</li> <li>- Die unter dem Punkt 4.1 der Begründung getroffenen Aussagen zur Verfahrenswahl sollten, da weder eine Nachnutzung noch eine Nachverdichtung vorgesehen ist, die beabsichtigte B-Plan-Änderung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung näher begründen.</li> <li>- Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.</li> </ul> <p>Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die Branche Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da bereits unter Kapitel 1 eine Begründung zur Auswahl der Verfahrenswahl erläutert wird.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis zur Beikarte der Satzung zur gültigen BauNVO hinzugefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>Hammerbrookstraße 44</b>  <b>20097 Hamburg</b></p>	
<p>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Lage und Entfernung der Bahnlinie von ca. 750 m sind Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb eindeutig nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Ostfriesische Landschaft</b>  <b>Archäologischer Dienst</b>  <b>Georgswall 1-5</b>  <b>26603 Aurich</b></p>	
<p>Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. s. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Verweis mit der Begründung abgeglichen.</p>



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Wasserversorgungsverband Rheiderland</b>  <b>Graf-Ulrich-Str. 36</b>  <b>26826 Weener</b></p>	
<p>Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen keine Bedenken zu der o.a. Bauleitplanung.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland - Schutzzone IIIA. Wir bitten um Beachtung der Schutzbestimmungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>  <b>Vahrenwalder Str. 236</b>  <b>30179 Hannover</b></p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.09.2018.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover</b>  <b>Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>  <b>Marienstraße 34-36</b>  <b>30171 Hannover</b></p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigung-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigung-niedersachsen-163427.html</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein vor Jahren bereits bebautes Gebiet handelt und die vorliegende Planung keine Neubauten auslöst, sondern nur die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (in den bestehenden Gebäuden) regelt, ist eine Luftbildauswertung nicht erforderlich.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**Von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**

