

STADT WEENER (EMS)



Landkreis Leer

Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 149 W
„Nördlich der B 436“

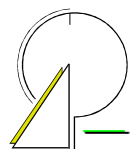
**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Vorlage zum Satzungsbeschluss

26.02.219

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: 1

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 2 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 2 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 2 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO) | 2 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 2 |
| 3.3 | Stadtentwicklungsplanung | 3 |
| 3.4 | Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“ | 4 |
| 3.5 | Vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 3.6 | Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 5 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz | 5 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes | 5 |
| 4.3 | Belange des Denkmalschutzes | 6 |
| 4.4 | Altablagerungen | 6 |
| 4.5 | Abfallrechtliche Belange | 7 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 5.4 | Öffentliche und private Grünfläche | 11 |
| 5.5 | Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | 12 |
| 5.6 | Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 12 |
| 5.7 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 13 |
| 5.8 | Mit- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 13 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 13 |
| 7.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE | 14 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 14 |
| 7.2 | Planverfasser | 14 |

TEIL I:**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Einzelhandel in Weener unterliegt, wie überall in Deutschland, einem stetigen Wandel. Man muss bei der Entwicklung allerdings unterschiedliche Bereiche im Auge haben. Zum einen die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) mit der kleinteiligen Struktur, 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. Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ließ die Stadt Weener ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Plangebietes erstellen, um die Verträglichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens optimal beurteilen zu können.

Der Investor der Einzelhandelsimmobilie nördlich der Bundesstraße 436 sowie östlich der „Neue Feldstraße“ ist mit dem Wunsch auf die Stadt Weener zugegangen, den dort vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter sowie den ansässigen Discounter an die sich verändernde Marktsituation baulich und sortimentsbezogen anzupassen und somit zukunftsfähig aufzustellen. Mithilfe einer Erweiterung der Verkaufsflächen möchte der Investor eine Ausweitung des derzeit bereits bestehenden Einzelhandelsangebots durch die Neugestaltung des dort vorhandenen Gebäudes schaffen.

Neben der Weiterentwicklung der Lebensmitteleinzelhändler werden zusätzlich Lagerflächen für den im Osten des Gebietes ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt bereitgestellt. Aus diesen Gründen, wie zur Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes führt die Stadt Weener die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ durch.

Um das Planungsziel umsetzen zu können, muss ein Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95 W geändert bzw. erweitert werden, wobei der gesamte Geltungsbereich als zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und „Bau- und Gartenfachmarkt“ gem. § 11 (3) BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen wird.

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)).

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“ wurde ein Sondergebiet zur Steuerung des Einzelhandels ausgewiesen. Planerisches Ziel der Stadt ist es, eine Erweiterung für den großflächigen Einzelhandel, vor dem Hintergrund des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, zu schaffen.

Im Zuge der Aufstellung des im Norden angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 W „Wohnen zwischen der B 436 und Geiske“ wurde zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung ein Schallgutachten erarbeitet. Diese Ergebnisse werden für die vorliegende Planung herangezogen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die wei-

teren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil (Teil II) der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Weener und umfasst eine ca. 4,4 ha große Fläche nördlich der Bundesstraße 436 sowie östlich der „Neue Feldstraße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ umfasst die Flurstücke 11/7, 11/9, 13/9, 13/14, 13/15, 13/16, 13/59, 23/5, 23/6 und 14/26, 14/27, 14/28, 14/29 Flur 1 der Gemarkung Weener vollständig. Diese Flächen werden derzeit bereits als Einzelhandelsstandort genutzt. Außerdem umfasst das Plangebiet die Flurstücke 11/10, 11/12, 13/19 und 13/60 Flur 1 der Gemarkung Weener teilweise. Diese Flächen sollen zur Erweiterung des Einzelhandels herangezogen werden.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 102 W „Wohnen zwischen B 436 und Geiske“ an. Im Nordosten schließt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der Bundesstraße (B 436) sowie westlich der „Neue Feldstraße“ sind weitere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen vorzufinden, welche über den Bebauungsplan Nr. 118 „Wohnen am Hessepark“ geregelt sind.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ verfolgte Planungsziel der entsprechenden Ausgestaltung des bestehenden Einzelhandelsareals im Stadtgebiet Weeners 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. Unmittelbar entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft mit der B 436 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die zudem als Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt wird.

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 Gewerbeansiedlungen 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 Funktionsstärkung der Stadt Weener als zentralem Ort bzw. der Sicherung wirtschaftlicher Einrichtungen der Stadt Weener und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Neben dieser allgemeinen Betrachtung der raumordnerischen Verträglichkeit, wurde eine interkommunale Abstimmung gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, moderiert durch den Landkreis Leer durchgeführt. Außerdem erfolgte durch den Landkreis Leer eine raumordnerische Beurteilung für die geplante Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“. Im Rahmen der Prüfung wurde der Nachweis erbracht, dass das geplante Vorhaben das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Abstimmungsgebot erfüllt. So kommt der Landkreis Leer zu folgendem Ergebnis:

„Nach raumordnerischer Prüfung stelle ich hiermit fest, dass die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“ den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und nachteilige Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.“

Für den Einzelhandelsstandort „Neue Feldstraße“ konnte im Moderationsverfahren gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ein regionaler Konsens erzielt werden.“

Die raumordnerische Beurteilung für die geplante Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“ ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Gem. § 1 Abs. 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 nahversor-

gungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den Ergänzungsbereich der Innenstadt zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Weener (2017).

3.4 Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Weener aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet im Ergänzungsbereich der Innenstadt (vgl. Kap. 3.3). Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes besser beurteilen zu können, wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens 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 m² planen. Der ebenfalls am Standort vorhandene Holz + Bau-Fachmarkt plant derzeit keine Änderungen im Bestand (Verträglichkeitsgutachten (2018)). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ werden allerdings zusätzliche Außenlagerflächen bereitgestellt.

Das Erweiterungsvorhaben befindet 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 2018).

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 (2018) 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.

Das Verträglichkeitsgutachten (2018) 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.

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 2018).

Um den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf zukünftig nicht zu beeinträchtigen, wird eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche seitens des Edeka-Verbrauchermarktes um ca. 180 m², also auf insgesamt 801 m² statt 980 m² Zuwachs, empfohlen (Verträglichkeitsgutachten (2018)). Dieser Empfehlung folgt die Stadt Weener durch entsprechende textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen. Zusätzlich wird der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ geändert, mit dem Ziel, unter anderem dort den Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.

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 2018).

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Weener wird der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 W „Nördlich B 436“ wird demnach gem. § 8 (2) BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nur für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes erforderlich.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 95 W „Nördlich der B 436 (B 75)“ vor. Hierin wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sowie „Baumarkt/Baustoffhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend berücksichtigt worden, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, vermieden, minimiert oder kompensiert werden konnten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ sieht die Erweiterung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauungen vor. Bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 W „Wohnen zwischen B 436 und Geiske“ wurden die Geräuschemissionen ausgehend von dem Sondergebiet gemessen und im Folgenden erläutert.

Das Büro itap hat aufgrund der noch nicht klaren Aussage bezüglich der Erweiterung des Sondergebietes in seinem Gutachten daher einige Annahmen getroffen, die auf den zukünftigen Zustand abstellen (Anlieferungszeiten etc.). Zum damaligen Zeitpunkt haben sich die Stadt Weener, der potenzielle Investor des neuen Wohngebietes und der Vermieter der südlich gelegenen Gewerbeimmobilien darauf verständigt, dass eine Nachtanlieferung zukünftig (ohne das damals im Rahmen einer Bebauungsplanänderung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Maßnahmen wie z. B. eine eingehauste Anlieferung festgesetzt wurden) nicht mehr durchgeführt wird.

Der Eigentümer der Einzelhandelsbetriebe hat bereits im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 102 W die derzeit zulässige Nachtanlieferung aus seiner Genehmigung herausnehmen lassen. Nun wird die Stadt Weener den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 149 W „Nördlich B 436“ dahingehend ändern, dass auch hier textlich geregelt wird, dass eine Nachtanlieferung unzulässig ist. Eine Nachtanlieferung kann ggf. zulässig sein, wenn man diese baulich so gestaltet, dass der Schall nicht in die Umgebung abstrahlt. Hier wären mögliche Lösungen z. B. eine passende Gebäudestellung oder eine Einhausung der Anlieferung. In jedem Fall müsste eine geplante Nachtanlieferung durch den Vorhabenträger beantragt und rechnerisch nachgewiesen werden, dass diese schalltechnisch möglich ist.

Zur Beurteilung der gewerblichen Immissionen hat das Büro itap eine ausführliche Bestandsaufnahme der vorhandenen „Lärmsituation“ gemacht. Hierzu wurden die Betriebs- und Öffnungszeiten der angrenzenden Märkte, die Geräuschquellen beim Beliefern der Märkte, die technischen Einrichtungen (wie Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Presscontainer), die Emissionsdaten des Baumarktes und die Emissionsdaten des Parkplatzverkehrs betrachtet.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass von den oben aufgelisteten, untersuchten Emissionsquellen im Wesentlichen die Anlieferung auf der Südseite des geplanten Wohngebietes eine Koordinierung durch Schallschutzmaßnahmen erforderlich gemacht hat. Um ein Nebeneinander der gewerblichen und der neuen Wohnnutzung zu ermöglichen waren Maßnahmen erforderlich, die über textliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102 W abgesichert wurden. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung wurde ein 3,0 m hoher Lärmschutz, bestehend aus Wall und Wand erforderlich, welcher mittlerweile errichtet wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ wird nun auch die Anlieferung über textliche Festsetzungen gesteuert. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel ist somit planungsrechtlich abgesichert.

4.3 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.“

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Zuge des Bebauungsplanes 102 W wurden im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom 27.04.2015 der Firma Geonovo

(Baugrundgutachten Weener, Baugebiet „Hessepark“, Projektnummer G-1502-081.1) keine Altlasten festgestellt. Als auffällige Parameter sind lediglich der TOC-Gehalt und der pH-Wert aufgetreten. Beide Parameter stellen laut Gutachter keine Schadstoffe im eigentlichen Sinne dar und sind, soweit keine weiteren Überschreitungen vorliegen, kein Ausschlusskriterium. Da es sich bei der beprobten Fläche um Urgelände handelt, sind die geringfügigen Abweichungen auf einen geogenen bzw. natürlichen Ursprung zurückzuführen. Der Boden kann laut Gutachter der LAGA-Zugehörigkeit Z0 zugeordnet werden. Daher ist ein uneingeschränkter Einbau des Bodens, in Absprache mit der zuständigen Behörde, in der Regel möglich. Das Plangebiet grenzt an eine ehemals durch eine Baumschule genutzte Fläche an, das Plangebiet selbst wurde durch die Baumschule nicht als Baumschulfläche genutzt. Aus der Historie ist somit eine mögliche Belastung der Flächen durch eine Bewirtschaftung, wie sie auf Baumschulflächen häufig erfolgt, auszuschließen.

4.5 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").

4.6 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Rahmen des Planverfahrens auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

„Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ.305.4-24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG .lbe .niedersachsen.de) entnommen werden.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes geschaffen.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, gem. § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten oder eben in Sondergebieten (SO) zulässig und die Ausweisung eines Kerngebietes aufgrund des dezentralen Standortes nicht in Frage kommt, werden folglich zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „Bau- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt.

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ zwei sonstige Sondergebiete (SO1/SO2) mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „Bau- und Gartenfachmarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

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 das Einzelhandelskonzept der Stadt Weener (2017) zu vermeiden, ist es Planungsziel der Stadt, „eine noch stärkere Positionierung der Standortlage als fachmarktorientierter Ergänzungsbereich in Funktionsergänzung zum Innenstadtzentrum Weener“ sowie eine „Profilschärfung der Standortlage für flächenextensive und vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ zu planen. Aus diesem Grund sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1/SO2) gem. § 11 (3) BauNVO folgende textliche Festsetzungen geregelt:

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:

a) Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.800 m². Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 2.520 m² betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.

b) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m². Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste 2017 darf maximal 1.080 m² betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Liste ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.

c) Zwei Bekleidungsfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 910 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für Bekleidung und Wäsche muss mindestens 65 % der Verkaufsfläche betragen. Die Verkaufsfläche je Ladenlokal muss mindestens 200 m² betragen. Als weitere Sortimente sind folgende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der Weeneraner Liste 2017 zulässig: Lederwaren / Schuhe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche, Hausrat / Haushaltswaren /

Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel / Wohnaccessoires mit maximal 100 m² Verkaufsfläche, Sportartikel / Campingartikel mit maximal 100 m² Verkaufsfläche sowie Haus- und Tischwäsche mit maximal 100 m² Verkaufsfläche. Sonstige Sortimente gem. Weeneraner Liste 2017 dürfen je Sortiment 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

d) Bis zu zwei Ladenlokale des Lebensmittelhandwerks oder Kioske mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

e) Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften für den nutzungsbezogenen Bedarf.

f) Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

g) Eine Poststelle für Postdienstleistungen einschl. unmittelbar damit verbundene Sortimente und Dienstleistungen.

h) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenfachmarkt" ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit folgenden Nutzungen zulässig:

a) Ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 3.740 m². Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Weeneraner Sortimentsliste für Bau- und Heimwerkerbedarf, Garten und Pflanzen muss mindestens 75% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Von den zentrenrelevanten Sortimenten der Weeneraner Liste 2017 sind nur die Sortimente Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik / Wohnaccessoires / Geschenkartikel auf maximal 250 m² Verkaufsfläche (VK), sowie das Sortiment Spielwaren auf maximal 240 m² Verkaufsfläche (VK) zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente, die nicht unter das Hauptsortiment fallen, gem. Weeneraner Liste 2017 dürfen je Sortiment 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

b) Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften für den nutzungsbezogenen Bedarf.

c) Lager-, Produktions- und Großhandelsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

d) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

Weeneraner Liste 2017:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, pharmazeutischer Bedarf

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Hausrat/Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Foto, Film, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Sportartikel und -bekleidung, Fahrräder und Zubehör, Bücher, Papier, Schreibwaren, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Tonträger, Software, Telekommunikation, Spielwaren, Musikalien und Musikinstrumente, Baby- und Kinderartikel, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Drogerie- und Kosmetikartikel, Parfümerieartikel, Sanitätswaren, Schnittblumen, Antiquitäten/Kunst

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente:

Möbel, Küchen, Campingartikel und -möbel, Bettwaren, Matratzen, Lampen/Leuchten, Haus- und Tischwäsche, Gardinen und Zubehör, Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Kfz-Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Tierbedarf, Elektrogroßgeräte, Büro- Informationstechnik, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel

Zur Definition der Verkaufsfläche wird als Grundlage die Liste des Landkreises Leer herangezogen.

Definition der Verkaufsfläche

- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche) -
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Kassenvorräume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
- Schaufenster, sofern vom Kunden begehbar
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
- dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Umkleidekabinen
- von innen erreichbare (begehbare), für den Kunden frei zugängliche Pfandvorräume zur Pfandabgabe
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)
- Bedienzonen in einer Tiefe von 2 m vor einem Backshop
- Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)

Keine Verkaufsflächen sind:

- Mallflächen
- Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt
- reine, für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen
- ausschließlich von außen erreichbare Pfandräume
- Unterstellplätze für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Nebenanlagen (z.B. Büros, Sozialräume, Toilettenanlagen)
- Steh- und Sitzbereiche eines Cafes (Gastronomie, Dienstleistung)

Hinweis zur Definition der Verkaufsflächen:

Da sich die Bestimmung der Verkaufsflächen durch die Rechtsprechung formt, ist die getroffene Aufzählung nicht abschließend.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungs-gerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. einem optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Sondergebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen und um eine wirtschaftliche Nutzung der Sondergebietsflächen zu gewährleisten

werden eine eingeschossige Bebauung sowie eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen zudem in Anlehnung an den Ursprungsplan. Um einen gewissen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe auf bis zu 12,0 m zulässig, allerdings nur für Ziergiebel und gestaltete Eingangsbereiche. Ziel ist hier die Eingänge der unterschiedlichen Märkte architektonisch hervorheben zu können und somit auch die Front des Einkaufszentrums zu gliedern.

Durch die maximale Gebäudehöhe gibt es auch keine Probleme mit einem hier verlaufenden Hubschraubernachtiefflugkorridor und der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Beide Aspekte werden erst ab Gebäudehöhen von 30,0 m relevant.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 149 W „Nördlich B 436“ durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Einzelhandelsbetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird.

Zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 W „Hessepark“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt, um hier ein zu nahes Heranrücken der Bauten an die im Bebauungsplan Nr. 102 W festgesetzten „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ und der vorhandenen privaten Grünfläche zu verhindern. Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wird zu der östlich der Geltungsbereichsgrenze liegenden Anpflanzfläche ein Abstand von 5,00 m und zur südlich liegenden Anpflanzfläche ein Abstand von 10,0 m festgesetzt. Zudem wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang der vorhandenen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von 3,00 m bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll eine übermäßige und für das Gebiet unverträgliche hochbauliche Entwicklung ausgeschlossen werden. Stellplätze sollen ohne Überdachung, dafür aber mit einer Gliederung durch Baumpflanzungen hergestellt werden.

5.4 Öffentliche und private Grünfläche

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der Sondergebiete zur offenen Landschaft wird im östlichen Randbereich eine, an das Sondergebiet angrenzende, private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einer Breite von 10,00 m sowie eine hieran anschließende öffentliche Grünflächen mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Die Festlegung der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB erfolgt zudem überlagernd für die im östlichen Bereich befindlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

In Kombination mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird für die 10,00 m breite, im östlichen Bereich festgesetzte private Grünfläche sichergestellt, dass ein verträglicher Siedlungsrand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gebildet wird.

Diese Eingrünung zur offenen Landschaft war bereits im Bebauungsplan 95 W festgesetzt. Ob der Flächeneigentümer diese Maßnahme nie umgesetzt hat, oder in den vergangenen Jahren zu Gunsten einer Lagernutzung wieder entfernt hat, kann heute nicht mehr gesagt werden. Die Nutzung einer festgesetzten Grünfläche als Lagerfläche ist jedenfalls unzulässig. In jedem Fall wird die Stadt Weener den Flächeneigentümer in die Pflicht nehmen, diese Pflanzmaßnahme nun auch, oder wieder umzusetzen.

5.5 Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene, 1 m breite Grenzgraben als Gewässer III. Ordnung wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und somit in seinem jetzigen Umfang planungsrechtlich gesichert.

5.6 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Sondergebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird in dem östlichen Randbereich des festgesetzten Sondergebietes eine 10,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben ihrer gestaltenden Funktion hat der festgesetzte Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Die hierin z.T. vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ökologischen Funktionen auf Dauer zu erhalten und durch weitere, heimische und standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu ergänzen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Südlich des Plangebietes befinden sich zusätzliche Bäume, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten bleiben sollen und somit in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ durch entsprechenden Festsetzungen einbezogen werden.

Die Anpflanzmaßnahmen werden im Zuge der Bauausführung so vorgenommen, dass die Bewirtschaftung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes und zur Gliederung der nötigen Stellplätze ist je angefangenen 150 m² Stellplatzfläche ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum durch den Grundstückseigentümer im Nahbereich (wünschenswert wäre hier ein Abstand von maximal 15 m bzw. sollte alle 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden) der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Anpflanzung für die Errichtung des Kreisverkehrs (Planfeststellungsbeschluss vom 08.12.2011, AZ 111/61.12-205/11). Diese Kompensationsfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend planungsrechtlich übernommen.

5.8 Mit- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes gibt es drei Bereiche, für die Rechte zur Erschließung bestimmter Flächen festgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Plangebietsrand wird ergänzend als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) ausgewiesen, um eine Anbindung nördlich gelegener, landwirtschaftlicher Flächen an die Bundesstraße 436 sicherzustellen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sowie im Zentrum werden zusätzlich zwei Flächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zu Gunsten des Bau- und Gartenfachmarktes ausgewiesen. Über diese Festsetzung wird die Erschließung des Bau- und Gartenfachmarktes über Flächen des Einkaufszentrums abgesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neue Feldstraße. Eine Erschließung des Einzelhandelsstandortes von der B 436 ist nicht erwünscht bzw. zulässig und wird durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten planungsrechtlich auch entsprechend geregelt.

• Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ wird nicht unmittelbar vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Südlich des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Weener Neue Straße“ (in ca. 350 m Entfernung) und „Schmiede“ (in ca. 400 m Entfernung) mit den dort verkehrenden Buslinien 620 und 635.

• 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Weener. Entsprechende Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- **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

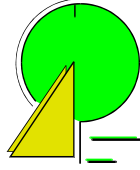
Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017),
- **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 des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ erfolgte im Auftrag der Stadt Weener (Ems) 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
mail: info@diekmann-mosebach.de*