

STADT WEENER

Landkreis Leer

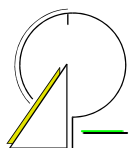
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W

„Wohnen am Hesse-Park“

Beteiligungsverfahren
gem. § 13a BauGB i. V. m.
§ 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
(beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.02.2019



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 Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
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. Luftfahrt - Bundesamt
Dienstgebäude HBS
Hermann-Blenk-Straße 26
38108 Braunschweig
8. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
9. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Emden
Am Eisenbahndock 3
26725 Emden
10. Wasserversorgungsverband Rheiderland
Graf-Ulrich-Straße 36
26826 Weener

11. Sielacht Rheiderland
Soltborg 19b
26844 Jemgum
12. EWE NETZ GmbH
Ubbo-Emmius-Straße 7-9
26789 Leer
13. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
14. PLEDOC GmbH Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
15. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
16. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
17. Stadt Papenburg
Hauptkanal re. 68/69
26871 Papenburg
18. Gemeinde Jemgum
Hofstraße 2
26844 Jemgum
19. Gemeinde Rhede
Gerhardyweg 1
26899 Rhede (Ems)
20. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
21. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
22. Avancon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Kreisverwaltung
Bergmannstraße 37
26789 Leer

2. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

3. Deutsche Bahn AG
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Leer Kreisverwaltung Bergmannstraße 37 26789 Leer</p>	
<p>Die Stadt Weener beabsichtigt die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“. Das zu betrachtende Plangebiet ist Teil dieses Einzelhandelsstandortes, indem es die östlich der „Neuen Feldstraße“ gelegenen Märkte durch zurzeit einen Drogeriemarkt und einen Nonfood-Markt ergänzt. Gemeinsam mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 149 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.).</p> <p>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>Gemäß § 1Abs. 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><u>Aus raumordnerischer Sicht weise ich auf Folgendes hin:</u></p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Weener bestehen aus Sicht der Raumordnung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Festsetzungen zum Einzelhandel angepasst und konkretisiert wurden.</p> <p>Entgegen der Darstellung im Abwägungsvorschlag wurde jedoch der vierte Absatz im Kapitel 3.4 (Begründung, Seite 4) zu der Wirkung der Umsatzumverteilungen bisher noch nicht überarbeitet.</p>	<p>An dieser Stelle wird auf die Abwägung des Vorverfahrens verwiesen. In dieser Abwägung wurde der Anregung des Landkreises nicht gefolgt, diese</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht gebe ich folgende Hinweise und Anregungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Angaben zum Geltungsbereich (§ 1 der Satzung) sollten wie folgt konkretisiert werden: „Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und das nördlich davon gelegene Flurstück 23/36 der Flur 1 in der Gemarkung Weener,...“ • Die Formulierung der Festsetzungen sollte angepasst werden: (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). (2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Weeneraner Liste „Lebensmittel“ und „Getränke“ nicht zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente „Lebensmittel“ und „Getränke“ sind ausnahmsweise als Randsortiment auf maxima/10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. 	<p>Abwägung hält die Stadt weiterhin aufrecht. Hier die Abwägung aus dem Vorverfahren:</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 Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Satzung wird klarstellend umformuliert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung ist eindeutig.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>(3) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fraglich ist, ob in der TF Nr.2 (1) tatsächlich lediglich der Ausschluss von Tankstellen (als grundsätzlich allgemein zulässige Nutzungsart) im Plangebiet gewollt ist und nicht auch die unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen für unzulässig erklärt werden sollten, zumal in der TF Nr. 2 (3) der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten vorgenommen wird. • Auf S. 2 der Begründung ist im 2. Absatz unter dem Punkt 3.1 das dargelegte Planungsziel richtig zu stellen. Vorgesehen ist lediglich der Ausschluss von Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben. • 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. • Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekanntgemacht am 21.11.2017. • Die in den Planunterlagen enthaltenen Bezüge auf das im benachbart gelegenen B-Plan-Gebiet 95 W sind nach dessen Neubezeichnung (149 W) anzupassen. <p>Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Satzung wird klarstellend umformuliert.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auch die unter § 6 (2) Nr. 6-8 genannten Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionelle angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionelle angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionelle angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionelle angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</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> <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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</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	Abwägungsvorschläge
<p>Empfehlung: Luftbilddauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p>Deutsche Bahn AG Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstelligungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>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>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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern

Von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

