

Stadt Weener (Ems)

Landkreis Leer

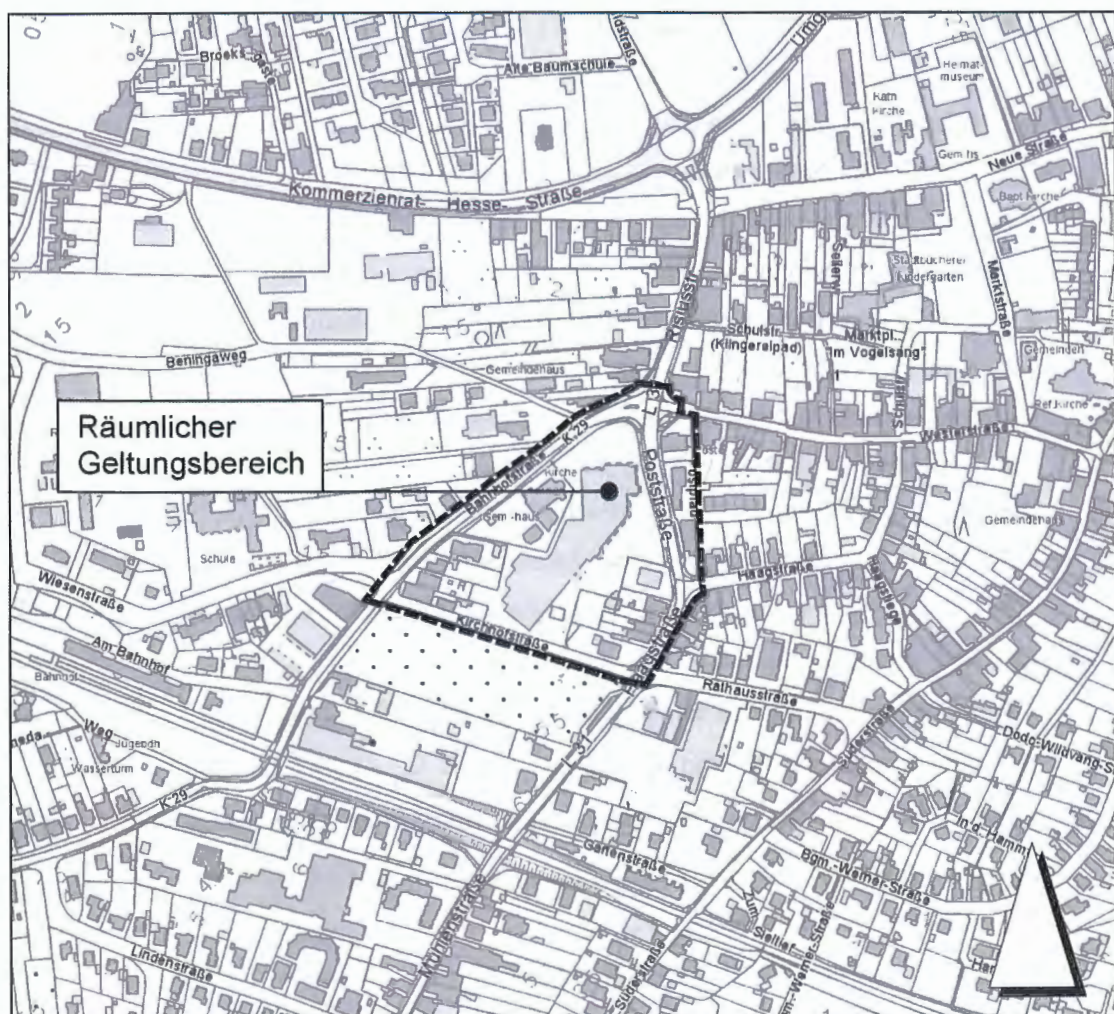
Bebauungsplan Nr. 56 W

„Nördlich Kirchhofstraße“

Neuaufstellung 2016/2017

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Grundlagen der Planung	5
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	6
2.3 Ergebnisse aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB	9
2.4 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	11
2.5 Räumlicher Geltungsbereich	12
2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (Voraussetzungen und Verfahren)	12
3. Planerische Vorgaben	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.2 Darstellungen des wirksamen FNP	16
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation	16
3.4 Die Erhaltungssatzung	18
4. Bestandssituation und Grundlagenermittlung	18
4.1 Lage und Prägung des Plangebietes	18
4.2 Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	19
4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	19
4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes	20
4.5 Anbindung an den ÖPNV	21
4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	21
4.8 Belange der Denkmalpflege und zusammenfassende Restriktionsanalyse	21
4.9 Ergebnisse und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes	22
5. Das Vorhaben	24
6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 5 NUVPG	25
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	26
8. Inhalte der Neuaufstellung bzw. erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan	28
8.1 Art der baulichen Nutzung	28
8.2 Maß der baulichen Nutzung	29
8.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	29
8.4 Verkehrsflächen	30
8.5 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	30
8.6 Nachrichtliche Übernahme	30
8.7 Hinweise	30

9.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	31
9.1	Ver- und Entsorgung	31
9.2	Oberflächenentwässerung.....	31
9.3	Verkehrliche Abwicklung, Stellplätze	31
9.4	Naturhaushalt, Artenschutz	31
9.5	Immissionen.....	32
9.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	32
9.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur	32
9.8	Belange der Denkmalpflege	32
10.	Verfahrensvermerke	33

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt mit der hier anstehenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes bzw. des Nahversorgungszentrums im Bereich südwestlich der historischen und kleinteiligen Innenstadt zu schaffen.

Die dort seit 2007 angesiedelten Einzelhandelsunternehmen (COMBI, zwei Fachmärkte und sonstige Dienstleister) entsprechen teilweise von der baulichen Ausgestaltung nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Handels- und Dienstleistungszentrum.

Auch standen dort in jüngerer Zeit weitere bislang mit sonstigen Gebäuden belegte Grundstücke an der Haagstraße zum Verkauf an.

Diese Grundstücke wurden vom Eigentümer der westlich angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilie zum Zweck der Neuorganisation des Einzelhandelsstandortes erworben.

Im Zuge der Neuorganisation sollen der nördlich an den Verbrauchermarkt angrenzende Dienstleistungstrakt abgebrochen und in veränderter Form neu aufgebaut werden. Ferner sollen die derzeit mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke an der Haagstraße künftig einen neuen zusammenhängenden Gebäudetrakt (Fachmarkt und weitere Dienstleistungsbetriebe bzw. Gastronomie) aufnehmen.

Hierdurch kann entlang der Haagstraße eine städtebaulich wünschenswerte und unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten (Umgebungsschutz) gebotene Raumkante zur Haagstraße ausgebildet werden.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung und Neubebauung wird künftig auch die Anordnung der Kundenparkplätze optimiert, nämlich die bisher getrennten Parkplätze zu einer Anlage zusammengefasst und somit können für die gemeinschaftliche Stellplatzanlage nun drei Anbindungspunkte (Bahnhofstraße, Poststraße und Kirchhofstraße) angeboten werden.

Dementsprechend sind der Eigentümer und das dort ansässige Einzelhandelsunternehmen im Jahre 2016 an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das Planungsrecht entsprechend den Zielen der Modernisierung anzupassen.

Der seit dem Jahre 2007 rechtskräftige Bebauungsplan deckt den ca. 3,6 ha großen Bereich zwischen der Kirchhofstraße im Süden, der Bahnhofstraße im Westen und der Poststraße im Osten ab.

An dieser zentrumsnahen Stelle wurde bereits seit den 90-er Jahren Einzelhandel (Discounter) betrieben, bevor der Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche im Jahre 2007 an dieser Stelle errichtet wurde.

Aktuell setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 W für diese verkehrsgünstig gelegene Dreiecksfläche neben den öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ ein kleines Mischgebiet östlich der Poststraße sowie für den überwiegenden Bereich sechs Kerngebiete (MK 1 – MK 6) mit differenzierten Nutzungsmaßen fest.

Im Plangebiet sind gem. der textlichen Festsetzung innerhalb der festgesetzten 6 Kerngebiete ein Verbrauchermarkt mit 2.000 m² sowie zwei Fachmärkte mit bis zu jeweils 800 m² Verkaufsflächen zulässig. Diese Läden sind mit etwas geringeren Verkaufsflächen als möglich, im zentralen Gebäudetrakt realisiert worden.

Der im MK 1 – MK 4 durchgängige Bauteppich wird durch diesen Gebäudetrakt weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund einer anderweitigen Anordnung des geplanten Neubaus (nördlicher Kopfbau) wird die Anpassung des Bauteppichs im zentralen Bereich erforderlich. Ferner sind

im Zusammenhang mit der Neuaufstellung bei Beibehaltung der Nutzungsart (MK) auch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß und die Verteilung der Verkaufsflächen zu überprüfen bzw. anzupassen.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes und den Ergebnissen einer ersten Abstimmung maßgeblicher Rahmenbedingungen (verkehrliche Aspekte, Denkmalpflege, Oberflächenentwässerung, Verfahrensauswahl) mit den zuständigen Behörden und dem Landkreis, wurde die Eröffnung des Bauleitplanverfahrens am 13.12.2016 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) beschlossen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, des bereits bestehenden Planungsrechtes, der künftig möglichen Grundfläche von 20.000 m² bis maximal 70.000 m² und den voraussichtlich zu erwartenden geringfügigen Auswirkungen auf Umweltbelange konnte ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltbericht zur Anwendung kommen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Dieses Thema (Planungsanlass und – ziele) wurde im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 08.12.2016 beraten und es wurde empfohlen, dieses Bauleitplanverfahren im Sinne einer Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen auf den Weg zu bringen.

Der formale Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) am 13.12.2016 gefasst.

Nach Konkretisierung der Planungsabsichten und Einarbeitung der Ergebnisse aus den vorgezogenen Abstimmungen mit den Fachbehörden wurde der Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W ausgearbeitet.

Diese Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Begründung) wurden im zuständigen Fachausschuss am 23.02.2017 beraten, bevor der Verwaltungsausschuss am 07.03.2017 den Beschluss zur Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) gefasst hat.

Das Verfahren konnte in Anbetracht der Bestandsüberplanungen, der geringen Plangebietsgröße und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde eine allgemeine Vorprüfung gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG zum Vorhaben durchgeführt. Demnach kann auf die Durchführung einer umfassenden und weiterreichenden Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden; vgl. hierzu Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung unter Punkt 6 dieser Begründung.

Die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen bereits den verfolgten Planungszielen; somit besteht hierzu kein planerischer Handlungsbedarf.

Obwohl das Verfahren ohne die üblichen frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, hatte die Stadt die Öffentlichkeit noch vor Durchführung der formalen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.02.2017 über die Grundzüge der Planung informiert.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit den Anlagen 1 - 3 (Restriktionsanalyse, Lageplan zum Vorhaben und Ansicht Haagstraße), lagen in der Zeit vom 30.03.2017 bis zum 04.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Auf ein eigenständiges und der Bauleitplanung vorgeschaltetes Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sollte aus Sicht der Stadt Weener (Ems) in Anbetracht der Beteiligung der Nachbarkommunen und der sonstigen betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Hierbei wurde unter anderem auf die Empfehlungen und die klare Positionierung zur Standortentwicklung im Einzelhandelskonzept 2016/2017 verwiesen. Im Übrigen vertrat die Stadt die Auffassung, dass eine ähnliche Entwicklung bereits schon heute innerhalb der festgesetzten Kerngebiete möglich gewesen wäre.

2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von Bürgern wurden keinerlei Anregungen oder Hinweise zu den Planungszielen vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Zuge der Beteiligung insgesamt 25 Stellungnahmen ein; hiervon enthalten 9 Stellungnahmen weder Anregungen noch Hinweise zur vorgelegten Planung.

Elf Stellungnahmen enthalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen, zu Gebäudehöhen oder sonstigen Sachverhalten, welche keine weiteren Handlungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung erfordern. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Fünf Stellungnahmen beinhalten allerdings Anregungen bzw. Hinweise zur Planung, welche im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB einer detaillierten Abwägung zu unterziehen waren.

Dies sind die Stellungnahmen folgender Träger:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich, 27.04.2017

Die Landesbehörde bittet um Ergänzung von Sichtfeldern.

Die Sichtfelder werden im Plan ergänzt und die Baugrenzen zur Poststraße/Haagstraße geringfügig angepasst.

Bei Anlage der Kundenparkplätze wird auf die Einhaltung der Sichtfelder geachtet. Die aktualisierte Planung zum Vorhaben berücksichtigt dies bereits.

2. LGLN, Katasteramt Leer, 02.05.2017

Es wird auf die unzureichende Angabe zur Herkunft der Planunterlage hingewiesen.

Die Planunterlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Hattermann aus Emden zur Verfügung gestellt und entspricht dem Stand vom Oktober 2016. Diese Angaben sind unter Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung eingetragen.

Die Bestätigung der Planunterlage wird nach Abschluss des Verfahrens beim öbVI Hattermann beantragt.

3. Stadt Leer, 26.04.2017

Die Stadt Leer möchte eine stärkere Auseinandersetzung zu den raumordnerischen Auswirkungen der Standort- Modernisierung und regt die Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung an.

Zwischenzeitlich wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durch einen unabhängigen Gutachter erstellt. In diesem Gutachten wurden die aktuell nach dem Konzept in Rede stehenden Verkaufsflächen und Sortimente auf ihre Verträglichkeit bzgl. des örtlichen Einzelhandels und ihrer Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass den nach der Landesplanung zu beachtendem Ver- und Geboten entsprochen werden kann.

Auch sind bei Umsetzung dieser Planung im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums keine nachteiligen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche anderer Kommunen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Ebenso wurde das von der Stadt Leer vorgeschlagene Abstimmungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation durchgeführt.

Nach einer Moderationsrunde am 22.02.2018 konnte seitens der unteren Landesplanungsbehörde ein Konsens bzgl. der beabsichtigten Modernisierung des Standortes festgestellt werden.

Eine entsprechende positive raumordnerische Beurteilung übermittelte der Landkreis Leer mit Datum vom 06.04.2018. Diese Stellungnahme war Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum 09.04.2018 – 09.05.2018.

4. Stadt Papenburg, 28.04.2017

Bezüglich der im Entwurf zum Bebauungsplan (Stand Februar 2017) aus Sicht der Stadt Papenburg unzureichend abgehandelten Aussagen zur Raumordnung (Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot) wird ebenso wie zur Anregung auf Durchführung eines Abstimmungsverfahrens im Sinne der Einzelhandelskooperation auf die oben dargelegte Abwägung zur Stellungnahme der Stadt Leer verwiesen.

5. Landkreis Leer, 03.05.2017

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes:

Die Ausführungen zum erhaltenswerten Baumbestand an der Kirche werden entsprechend angepasst.

Die Aussagen zu den Umweltbelangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und gem. § 1 a BauGB werden in der aktualisierten Begründung ergänzt.

Hinweise aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht:

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse bzgl. Altlastenverdacht oder Belange des Bodenschutzes im Bereich vor. Es wird ein bereits baulich genutzter und mehrfach baulich überformter Bereich überplant.

Der Stadt sind keine Kampfmittelvorkommen im Gebiet bekannt und sie verzichtet deshalb auf eine kostenpflichtige Luftbildauswertung.

Unter Hinweis Nr. 4 wird auf diesen Sachverhalt verwiesen und dem Bauherren empfohlen solch eine Luftbildauswertung im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen zu veranlassen.

Hinweise der Unteren Wasserbehörde:

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit dem Landkreis abgestimmt. Demnach kann durch Einbau eines Stauraumkanals im Bereich des MK 2 den Anforderungen an einen geregelten Wasserabfluss entsprochen werden.

Hinweise der Unteren Denkmalbehörde:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes fanden speziell zur Ausgestaltung der Fassade der geplanten Fachmärkte zur Haagstraße mehrere Gespräche statt.

Eine abschließende Abstimmung dieses Sachverhaltes bleibt allerdings dem weiteren Bauantragsverfahren vorbehalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann dem Aspekt des Umgebungsschutzes durch Festsetzung von Baulinien entlang der Haagstraße hinreichend entsprochen werden. Hierdurch kann die aus dem Umgebungsschutz abgeleitete Raumbildung an der Straße gewährleistet werden.

Der gewünschte Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits in der Planzeichnung enthalten; dieser wird entsprechend ergänzt.

Hinweise aus immissionsschutzrechtlicher Sicht:

Die Begründung wird um Aussagen zum Verkehrsaufkommen und den daraus abzuleitenden immissionstechnischen Sachverhalten ergänzt.

Unter anderem kann der Standort künftig über eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt von der Bahnhofstraße angefahren werden.

Das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen wird sich durch die Modernisierung des Standortes jedoch nicht in einem Maße erhöhen, dass dort weitergehende Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich werden.

Hinweise aus raumordnerischer und planungsrechtlicher Sicht:

Nach Erstellung einer Auswirkungsanalyse und Durchführung der Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation konnte unter den am Verfahren Beteiligten Konsens hergestellt werden, dass durch die Modernisierung des zentralen Einzelhandelsstandortes auf Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne der Landesplanung bzw. gem. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

Auf Grundlage dieser Abstimmungsergebnisse und der Moderationsrunde am 22.02.2018 hat der Landkreis eine positive raumordnerische Beurteilung in Aussicht gestellt.

Diese raumordnerische Beurteilung vom 06.04.2018 war Gegenstand der erneuten Beteiligung.

Entsprechend dem planerischen Ziel der Stadt Weener für den Bereich Kirchhofstraße grundsätzlich ein Kerngebiet beizubehalten, aber eine raumordnerisch verträgliche Ausgestaltung des Einzelhandels festzusetzen, erfolgt eine Planänderung dahingehend, eine Gliederung des MK in Teilgebiete mit sowohl horizontaler als in vertikaler Ordnung vorzunehmen.

Zusätzlich wird die Entwicklung von Verkaufsflächen durch die relativ eng gefassten Bauteppiche begrenzt.

Diese Vorgehensweise wurde im Zuge der raumordnerischen Abstimmungen mit dem Landkreis besprochen und festgelegt.

Die weiteren Hinweise zu redaktionellen Sachverhalten in der Planzeichnung bzw. in der Begründung werden in den Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung eingearbeitet.

2.3 Ergebnisse aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB

Von Bürgern wurden keinerlei Anregungen oder Hinweise zu den Planungszielen vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Zuge der erneuten Beteiligung insgesamt elf Stellungnahmen ein; hiervon enthalten drei Stellungnahmen weder Anregungen noch Hinweise zur vorgelegten Planung.

Drei Stellungnahmen (EWENetz, Dt. Telekom und DB Immobilien) enthalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen bzw. zu sonstigen Sachverhalten, welche keine weiteren Handlungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung erfordern. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sechs Stellungnahmen beinhalten allerdings Anregungen bzw. Hinweise zur Planung, welche im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB einer Abwägung zu unterziehen waren.

Dies sind die Stellungnahmen folgender Träger:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich, 16.04.2018

Die Landesbehörde bittet um Korrektur der Angabe zur Rechtsgrundlage für die Sichtfelder und um Aktualisierung des Lageplans zum Vorhaben bzgl. der Darstellung von Bäumen und Parkplätzen innerhalb der Sichtfelder.

Die gewünschte Korrektur wird in die Legende zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Sichtfelder werden in der weiteren Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

2. Landkreis Leer, 02.05.2018

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes:

Die aktualisierten Aussagen zu naturschutzrechtlichen Belangen werden als ausreichend eingeschätzt.

Hinweise aus denkmalpflegerischer Sicht:

Da eine finale Abstimmung zur Ausgestaltung der Fassade an der Haagstraße noch nicht erfolgt ist, wird auf die Notwendigkeit der Abstimmung im Bauantragsverfahren verwiesen. Die von der Stadt und dem Bauherren aktuell am 15.05.2018 beratene Ausgestaltung der Fassade an der Hauptstraße wird im weiteren Bauantragsverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Hinweise aus immissionsschutzrechtlicher Sicht:

Es bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken, den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Allerdings wird dann ein Gutachten für alle Bauabschnitte empfohlen.

Da der Bebauungsplan eine stufenweise Umsetzung ermöglicht und vorerst im MK 1 und MK 2 (Nord) keine maßgebliche Erhöhung der Verkaufsflächen vorsieht, wird sich das Verkehrsaufkommen nicht in einem spürbaren Umfang gegenüber dem heutigen Zustand erhöhen.

Sobald die Umsetzung der Verkaufsflächen im MK 2 (Südost) anstehen wird, wäre ggfs. die Notwendigkeit einer schalltechnischen Überprüfung im Zuge der Bauantragstellung angezeigt.

Hinweise aus raumordnerischer und planungsrechtlicher Sicht:

Die raumordnerische Beurteilung vom 06.04.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Modernisierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes „Nördliche Kirchstraße“ den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und nachteilige Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

Insofern stehen dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken entgegen.

Die weiteren Hinweise zu redaktionellen Sachverhalten in der Planzeichnung bzw. in der Begründung wurden überwiegend eingearbeitet.

Hinweise der Unteren Wasserbehörde:

Das aktuelle Oberflächenentwässerungskonzept sieht im Bereich der neu anzulegenden Kundenparkplätze den Einbau eines Stauraumkanals vor.

Der entsprechende hydraulische Nachweis wird im Zuge der Bauantragstellung erbracht.

Hinweise aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht:

Aufgrund der Vornutzungen des Bereichs wird wiederholt auf einen möglichen Altlastenverdacht hingewiesen und weitergehende Untersuchungen (z.B. eine historische Erkundung) vorgeschlagen.

Die Stadt teilt diese Sicht der Dinge nicht und verweist auf bisher durchgeführte bauliche Maßnahmen, ohne Auftreten von Hinweisen auf einen konkreten Altlastenverdacht sowie auf das bisher dort geltende Planungsrecht.

Ferner wird um redaktionelle Ergänzung des Kapitels 9.1 bzgl. des Umgangs mit anfallenden Abfällen gebeten.

Dieser Anregung wurde gefolgt in das Kapitel 9.1 wird die von der Unteren Bodenschutzbehörde vorgeschlagene Formulierung eingearbeitet.

3. LGLN, Katasteramt Leer, 03.05.2018

Es wird erneut, wie bereits im Zuge der 1. Öffentlichen Auslegung, auf die unzureichende Angabe zur Herkunft der Planunterlage hingewiesen.

Die Planunterlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Hattermann aus Emden zur Verfügung gestellt und entspricht dem Stand vom Oktober 2016. Diese Angaben sind unter Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung eingetragen.

Die Bestätigung der Planunterlage wird nach Abschluss des Verfahrens beim öbVI Hattermann beantragt.

4. Landkreis Emsland, 07.05.2018

Der Landkreis Emsland regt an, die Verkaufsflächen mit Sortimentsbezug im Detail im Bebauungsplan festzuschreiben, um somit unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen.

Solch eine Regelung wäre planungsrechtlich nur in einem Sondergebiet möglich und würde die von der Stadt Weener beabsichtigte Stärkung des Einzelhandelsstandortes an der Kirchhofstraße unverhältnismäßig einschränken.

Der Bereich ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs und erfüllt für die Kernstadt eine wichtige Rolle bzgl. der Einkaufsattraktivität. Die Stadt Weener ist bestrebt mit den vertikalen und horizontalen Gliederungsvorgaben in den beiden festgesetzten Kerngebieten, die für das Zentrum wichtigen Steuerungen zu regeln.

Einerseits soll der Standort bzgl. der Ansiedlung von Innenstadt relevanten Sortimenten im Interesse einer Kaufkraftbindung am Ort flexibler gestaltet werden, als dies in einem Sondergebiet möglich wäre und andererseits sieht die Stadt in den nun gewählten Festsetzungen den Schutz der kleinteiligen Innenstadtlagen als auch eine Beschränkung des Lebensmitteleinzelhandels sicher gestellt.

Im Übrigen wird auf die positive raumordnerische Stellungnahme des Landkreises Leer vom 06.04.2018 verwiesen.

5. Stadt Papenburg, 09.05.2018

Die Stadt Papenburg teilt die Bedenken des Landkreises Emsland bzgl. der nicht erfolgten konkret festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen.

Vor allem sollte für zentrenrelevante Sortimente gem. der Annahme im Gutachten (Lademann und Partner) festgesetzt werden.

Hierzu wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des Landkreises Emsland verwiesen.

2.4 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend überarbeitete Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer, 2006
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Weener (Ems), Einzelhandelskonzept, Dr. Lademann und Partner, Hamburg, Januar 2016
- Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zum B-Plan 56 W, Dr. Lademann u. Partner, Hamburg, September 2017
- Ergänzungen zum Verträglichkeitsgutachten nach Durchführung der 1. Moderationsrunde gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, Dr. Lademann und Partner, Hamburg, März 2018
- Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems), Stand November 2016
- Bebauungsplan Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“, rechtskräftig seit 16.04.2007
- Erhaltungssatzung der Stadt Weener, rechtskräftig seit dem 03.08.2009
- Endgültige, amtliche Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Günther Hattermann, Emden,
- Darstellung des Vorhabens (Lageplan 1 : 500) und Ansicht, beyer & freitag, Emden, 24.01.2017
- Entwässerungskonzept (Regenwasser), Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede, August 2017
- Eigene Bestandserhebungen Oktober 2016 – Oktober 2017
- Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden im April 2017
- Ergebnisse aus dem Abstimmungsprozess im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland November 2017 – Februar 2018,
- Ergebnisse aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3,6 ha.

Der Bereich liegt im Zentrum der Stadt Weener (Ems) und grenzt unmittelbar an den historisch gewachsenen bzw. kleinteilig strukturierten Innenstadtbereich an. Die historische Innenstadt ist problemlos über die Westerstraße zu erreichen.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bahnhofstraße (K 29)
- Im Osten durch die Poststraße/Haagstraße (L 31) mit ihrer Mischbebauung (Apotheke und Bäckerladen)
- im Süden durch die Wegeparzelle „Kirchhofstraße“

Auf dem Deckblatt dieser Begründung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 W, Neuaufstellung 2017/2018 in einem Übersichtsplan dargestellt.

2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (Voraussetzungen und Verfahren)

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W wird nach den Regelungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, das heißt, ohne die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stadt hat sich für die Anwendung dieses Verfahrens entschieden, da sämtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB erfüllt werden.

Einerseits handelt es sich um die Überplanung eines als Nahversorgungsbereich genutzten Bereichs und die betroffenen Flächen sind bereits planungsrechtlich als Kerngebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) gesichert.

Auch wird der in § 13 a BauGB genannte Schwellenwert der Grundfläche (20.000 m² - 70.000 m²) nicht überschritten.

Im Übrigen dient diese Planung der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Ort. (Funktion des Grundzentrums) und stützt maßgeblich die Funktion der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches

Auch eine nach § 5 NUVPG durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat keine Anhaltspunkte geliefert, dass das Vorhaben nachteilige und erhebliche Auswirkungen auf Umweltschutzgüter über das heute zulässige Maß hinaus erzeugen kann, vgl. Punkt 6 dieser Begründung.

Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

Der Begründung sind ergänzende Unterlagen (Darstellung des Vorhabens, Empfehlung zur Modernisierung und Stärkung des Standortes gem. Einzelhandelskonzept und eine im Zuge der raumordnerischen Beurteilung erstellte Verträglichkeitsuntersuchung sowie die raumordnerische Beurteilung vom 06.04.2018) beigelegt.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ge- und Verbote des LROP 2017 sind als Ziele der Raumordnung zu beachten.

So sind im Falle von Neuansiedlungen oder Erweiterungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. Im Einzelnen wird zu diesen Geboten bzw. Verboten folgendes ausgeführt:

Konzentrationsgebot: (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziff. 4)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“

Prüfung:

Dem Konzentrationsgebot wird durch die Lage des Einzelhandelsstandortes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weener (Ems) entsprochen; vgl. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gem. EHKG 2017.

Im Zuge des Moderationsverfahrens gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde dieses Gebot seitens der Unteren Landesplanungsbehörde als erfüllt eingestuft.

Integrationsgebot: (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziff. 05)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.“

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von Hundert periodische Sortimente sind, sind auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (.....)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn (.....)

Prüfung:

Dem Integrationsgebot wird umfassend entsprochen. Das Einzelhandelsprojekt liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt und ergänzt die kleinteilige und historische Altstadt.

Auch die Erfüllung des Integrationsgebotes wurde im Moderationsverfahren seitens der Beteiligten und der Unteren Landesplanungsbehörde bestätigt.

Abstimmungsgebot: (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziff. 07)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“

Prüfung:

Mit Durchführung eines Beteiligungsverfahrens im Sinne der Einzelhandelskooperation und einem entsprechenden Moderationsverfahren kann nunmehr dem geforderten Abstimmungsgebot im vollen Umfang entsprochen werden.

Der regionale Konsens konnte in der 1. Moderationsrunde hergestellt werden.

Beeinträchtigungsverbot: (LROP 2017 , Abschnitt 2.3 Ziff. 08)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Prüfung:

Im Bereich Nahrungs-und Genussmittel werden durch die Modernisierung des Standortes Umsatzverteilungsquoten von unter 3 % auf alle in der Verträglichkeitsstudie überprüften Standorte innerhalb des Grundzentrums oder aber in den Nachbarkommunen erwartet.

Diese geringfügige Erhöhung ist vornehmlich der Tatsache der Attraktivierung des hier behandelten Standortes geschuldet und ist raumordnerisch unbedenklich.

Wie durch die Verträglichkeitsstudie nachgewiesen werden konnte, verursacht die Modernisierung des Standortes im Bereich Drogerie- Waren bis zu 24 % und im Bereich Textil bis zu 17 % Umsatzverteilungsquoten innerhalb des Grundzentrums.

Diese zum Teil recht hohen Umsatzverteilungsquoten ergeben sich aus der Tatsache, dass aktuell z.B.im Bereich Schuhe und Textil nur ein sehr untergeordnetes Angebot im Grundzentrum vorhanden ist und sich hieraus erhebliche Kaufkraftabflüsse ergeben.

Ziel der Stadt ist es, in diesem Sortimentsbereich eine für das Grundzentrum adäquate Angebotsstruktur innerhalb ihres zentralen Versorgungsbereiches überhaupt erstmals zu schaffen.

Der kleinteilige Fachhandel in der historischen Altstadt wird zudem durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsflächengröße für Fachmärkte (> 200 m² VKF) am Standort Kirchhofstraße geschützt.

Die Stadt Weener ist bestrebt, ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag auszufüllen und den Erhalt der Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten. Dementsprechend stärkt sie insbesondere den Kernbereich durch das vorgelegte Vorhaben. In diesem Rahmen ist die im Sortiment Drogerieartikel ermittelte Umsatzverteilung von 24 % gegenüber dem „Ergänzungsbereich Innenstadt“ vertretbar, da gemäß dem gutachterlich geführten Nachweis durch das Vorhaben weder die grundzentralen Versorgungsstrukturen an sich, noch die Nahversorgungsstrukturen in Möhlenwarf noch die Versorgungsstrukturen der Umlandgemeinden insgesamt beeinträchtigt werden.

Kongruenzgebot (grundzentral): (LROP 2017 , Abschnitt 2.3 Ziff. 3)

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten“.

Prüfung:

Nach den in der Verträglichkeitsuntersuchung im Detail geprüften und auf Einzugsbereiche bezogenen Umsatzherkünften, kann festgestellt werden, dass 75 % des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft von innerhalb des Grundzentrums als maßgeblicher Kongruenzraum erzielt wird. Umsätze aus dem Grundzentrum selbst herrühren. Somit kann die Einhaltung des Kongruenzgebotes nachgewiesen werden.

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens bei Ausschöpfung der Tragfähigkeitsobergrenzen" abgebildet:

Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben Nördlich Kirchhofstraße					
	Zone 1	Zone 2	EZG	Streuumsatz	Gesamt
Periodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	36,7	18,2	54,9		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,0	2,0	12,0	1,3	13,3
Marktanteil	27%	11%	22%		
Umsatzherkunft	75%	15%	90%	10%	100%
Aperiodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	32,0	15,9	47,9		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,7	2,2	10,8	1,2	12,0
Marktanteil	27%	14%	23%		
Umsatzherkunft	72%	18%	90%	10%	100%
GESAMT					
Marktpotenzial (Mio. €)	68,6	34,1	102,8		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	18,7	4,1	22,8	2,5	25,4
Marktanteil	27%	12%	22%		
Umsatzherkunft	74%	16%	90%	10%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 20: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben Nördlich Kirchhofstraße

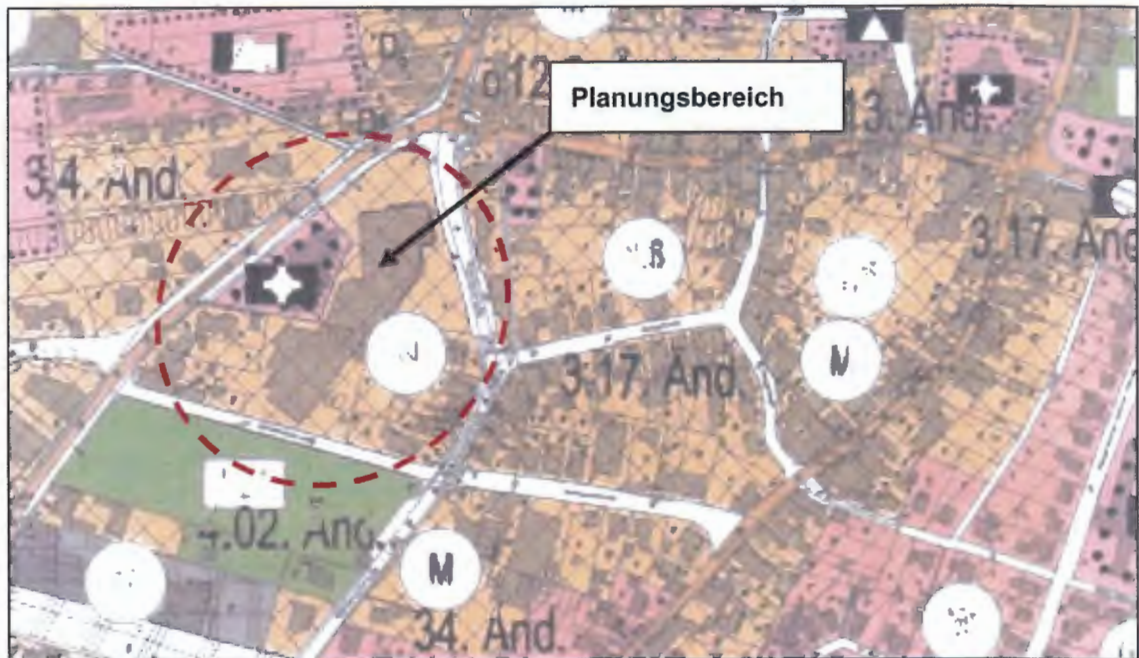
Genereller Hinweis zum Kapitel 3.1:

Bzgl. der raumordnerischen und absatzwirtschaftlich relevanten Sachverhalte wird auf die Ausführungen der Verträglichkeitsuntersuchung und die raumordnerische Beurteilung vom 06.04.2018 verwiesen.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems) stellt für den Planungsbereich selbst und die angrenzenden Bereiche überwiegend gemischte Bauflächen dar.

Dem Kirchenstandort an der Bahnhofstraße und dem Friedhof südlich der Kirchhofstraße trägt der FNP durch entsprechende Darstellungen, nämlich Fläche für den Gemeinbedarf/Kirche bzw. durch Darstellung einer Grünfläche/Friedhof Rechnung.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

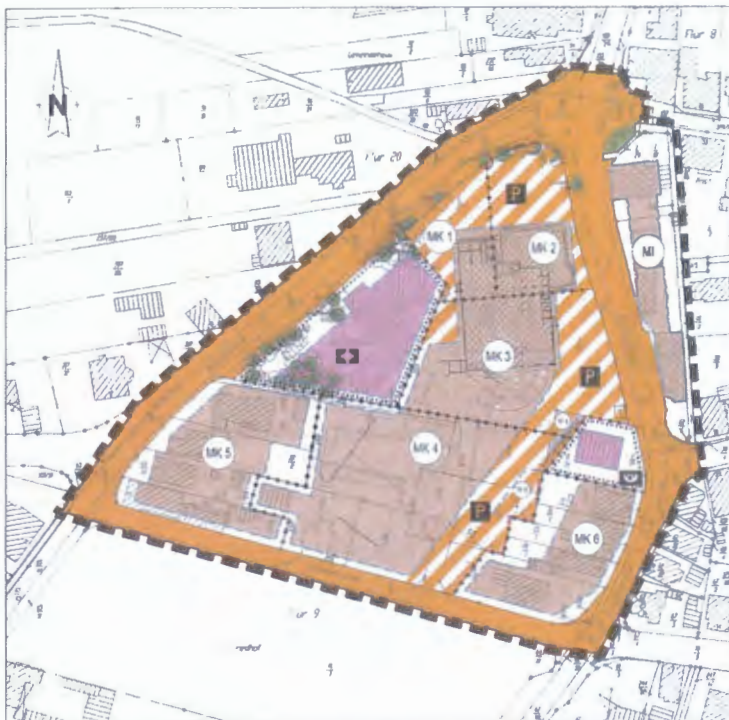
Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ wurde im Jahre 2007 von der Stadt Weener (Ems) zum Zwecke der Modernisierung des Nahversorgungsbereichs (Neubau Combi) aufgestellt und wurde mit Veröffentlichung am 16.04.2007 rechtskräftig.

Innerhalb der durch die umgebenden Straßenzüge gebildeten Dreiecksfläche setzt dieser im Sinne einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes insgesamt sechs Kerngebiete (MK 1 – MK 6) fest. Östlich der Poststraße trägt ein Mischgebiet den dort angesiedelten Nutzungen (Bäckerei, Apotheke und Dienstleistungen) Rechnung.

Diese planungsrechtlichen Grundsätze liefern das Gerüst für die hier anstehende Neuaufstellung.

Bzgl. der Einordnung zur raumordnerischen Verträglichkeit wird auf die in 2005 getroffenen Aussagen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan (S. 4 u. 5) verwiesen.

Siehe nachfolgenden Planausschnitt aus dem rechtskräftigen BP 56 W, 2007:



Aktuelle Festsetzungen													
Für das als MK1 festgesetzte Kerngebiet gilt:	Für das als MK2 festgesetzte Kerngebiet gilt:												
<table border="1"> <tr> <td>MK 1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>1,0</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>a</td><td></td></tr> </table>	MK 1	II	1,0	2,0	a		<table border="1"> <tr> <td>MK 2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>1,0</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>a</td><td></td></tr> </table>	MK 2	III	1,0	2,0	a	
MK 1	II												
1,0	2,0												
a													
MK 2	III												
1,0	2,0												
a													
Für das als MK3 festgesetzte Kerngebiet gilt:	Für das als MK4 festgesetzte Kerngebiet gilt:												
<table border="1"> <tr> <td>MK 3</td><td>IV</td></tr> <tr> <td>1,0</td><td>2,2</td></tr> <tr> <td>a</td><td></td></tr> </table>	MK 3	IV	1,0	2,2	a		<table border="1"> <tr> <td>MK 4</td><td>II</td></tr> <tr> <td>1,0</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>a</td><td></td></tr> </table>	MK 4	II	1,0	2,0	a	
MK 3	IV												
1,0	2,2												
a													
MK 4	II												
1,0	2,0												
a													
Für das als MK5 festgesetzte Kerngebiet gilt:	Für das als MK6 festgesetzte Kerngebiet gilt:												
<table border="1"> <tr> <td>MK 5</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,8</td><td>1,2</td></tr> <tr> <td>g</td><td></td></tr> </table>	MK 5	II	0,8	1,2	g		<table border="1"> <tr> <td>MK 6</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,8</td><td>1,2</td></tr> <tr> <td>g</td><td></td></tr> </table>	MK 6	II	0,8	1,2	g	
MK 5	II												
0,8	1,2												
g													
MK 6	II												
0,8	1,2												
g													
Für das als MI festgesetzte Kerngebiet gilt:													
<table border="1"> <tr> <td>MI</td><td>III</td></tr> <tr> <td>0,8</td><td>1,0</td></tr> <tr> <td>g</td><td></td></tr> </table>	MI	III	0,8	1,0	g								
MI	III												
0,8	1,0												
g													

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BP 56 W mit Nutzungsschablonen zum Nutzungsmaß

Gem. Textlicher Festsetzungen zum rechtskräftigen BP 56W wird folgendes geregelt:

1. Im Planungsgebiet ist die Errichtung von 2 Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von je max. 800 qm und eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm zulässig.
2. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
3. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
4. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unter anderem zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.
5. „Wohnungen für jedermann“ sind auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im MK 5 und MK 6 zulässig, in den Bereichen MK 2,3 und 4 nur ab dem 1. OG
6. Zwischen der Parkplatzfläche und den Grundstücken Haagstraße 20 bis 31 ist eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von $r_{LA,R,Str.} = 25$ dB an der Grenze zu errichten.
7. Im Bereich der Parkplätze ist im gekennzeichneten Bereich ein eingeschossiges Gebäude zulässig.
8. Die kenntlich gemachte Fläche des Flurstücks 8/21 ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Parkplatz so lange nutzbar, wie die Grundstückseigentümerin sie für diesen Zweck zur Verfügung stellt. Nach Ablauf der Pacht wird sie Bestandteil der Fläche für Gemeinbedarf Telekommunikation; die Lärmschutzwand ist auf Kosten des Pächters an die Grundstücksgrenze zu versetzen.

Diese Festsetzungen treffen zum Teil heute in Anbetracht veränderter Eigentumsverhältnisse, oder aber in Folge anderweitiger bzw. modifizierter Zielvorstellungen zu verkehrlichen, städtebaulichen, denkmalpflegerischen und funktionalen Aspekten nicht mehr zu.

Insofern wird eine Neufassung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Die Erhaltungssatzung

Die Stadt Weener (Ems) hat im Zusammenhang mit dem Städtebauförderungsprogramm, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 2009 eine Erhaltungssatzung zur Bewahrung des historischen und kleinteilig geprägten Stadtbildes erlassen.

Neben Einzelbaudenkmalen werden in dieser Satzung Erhaltungsbereiche (Ensembles) gekennzeichnet.

Bauliche Entwicklungen (Abriss, Neubau oder auch Umbauten) müssen auf diese Besonderheit achten.

Die Grenze des Erhaltungsbereiches verläuft an der Poststraße/Haagstraße und reicht im Süden bis an die Rathausstraße heran.

Insofern ist zumindest das Mischgebiet östlich der Poststraße mit der Bäckerei und der Apotheke unmittelbar von dieser Satzung betroffen. Aber auch die Westseite der Haagstraße mit ihrem geschwungenen Straßenverlauf ist von der Erhaltungssatzung, zumindest bzgl. eines wirkungsvollen Umgebungsschutzes betroffen.

Diesbezüglich haben im Vorfeld der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch mehrere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalbehörde stattgefunden.

4. Bestandssituation und Grundlagenermittlung

4.1 Lage und Prägung des Plangebietes

Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung ist identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und umfasst neben den öffentlichen Verkehrsflächen die festgesetzten Kerngebiete (MK 1 – MK 6), das Mischgebiet östlich der Poststraße und die bislang festgesetzten beiden Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche und Telekommunikation). Der ca. 3,6 ha große Bereich liegt verkehrsgünstig zwischen der Bahnhofstraße (K 29), der Post/Haagstraße (L 31) und nördlich der Kirchhofstraße.

Dieser verkehrsgünstige Bereich zwischen dem Bahnhof im Süden und der kleinteilig geprägten Innenstadt mit ihrer engen Bebauung wird schon seit längerer Zeit durch großflächige Handelsunternehmen geprägt.

Der Standort bot sich hierfür geradezu an und erlaubte die Unterbringung größerer Handelseinrichtungen in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Dementsprechend und in Anbetracht, dass im Zentrum für solche großflächigen Handelsbetriebe Flächen zur Gänze fehlen bzw. nicht zur Verfügung stehen, konnte sich dieser Standort in den vergangenen 25 Jahren zum Versorgungszentrum für die Stadt entwickeln. Dieser Tatsache trägt auch das aktuelle Einzelhandelskonzept durch Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind neben dem Verbrauchermarkt (Combi) mit ergänzenden Shops (Bäcker, Blumen, Tabak) zwei Fachmärkte (Schuhe, Bekleidung, Friseur und Imbiss) sowie diverse Dienstleistungsunternehmen angesiedelt.

Obwohl das Nahversorgungszentrum in randlicher Lage zur Innenstadt liegt, wird es von den Bewohnern gut angenommen. Das Versorgungszentrum ist für alle Verkehrsteilnehmer über ein für alle Nutzergruppen differenziertes Verkehrsnetz (Siedlungsstraßen, Radwege) gut erreichbar.

Auch an den ÖPNV ist das Versorgungszentrum mit Bushaltestellen an der Bahnhofstraße und der Kirchhof-/Mühlenstraße (Friedhof) vergleichsweise gut angebunden.

Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass durch diese Einzelhandelsansiedlungen ab Beginn der 90-er Jahre ein zentrumsnaher, integrierter Standort und ein für die Versorgungsfunktion des Grundzentrums unverzichtbares Angebot geschaffen werden konnte, welches in zentraler Ortslage aufgrund beengter Flächenverhältnisse nicht hätte realisiert werden können.

4.2 Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Der ca. 3,6 ha große Bereich bildet innerhalb der umgebenden Straßen annähernd eine Dreiecksfläche.

Das Gelände selbst wirkt zwar weitgehend eben, steigt aber dennoch von der Bahnhofstraße von ca. 3,0 m ü. NN auf ca. 5,0 m ü. NN im Eckbereich Haagstraße/Kirchhofstraße an. Diese Höhenunterschiede werden innerhalb der Fläche ausgeglichen; z.T. sind zu den angrenzenden Straßen kleinere Stützen zur Überwindung der Höhenunterschiede eingebaut worden.

Maßgeblich bestimmt wird das Erscheinungsbild durch den zentralen und großvolumigen Baukörper für den Verbrauchermarkt und den daran nördlich anschließenden teilweise zweigeschossigen Kopfbau mit der Bank und sonstigen Dienstleistungsbetrieben.

Vor allem diesem Kopfbau müssen im Hinblick auf seine Erscheinung gestalterische Defizite attestiert werden.

Aber auch die Anordnung auf der verfügbaren Fläche ist unglücklich, da die im Norden des Gebäudes vorhandenen Kundenparkplätze nicht in Verbindung mit den Kundenparkplätzen des Verbrauchermarktes gebracht werden können.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt von der Kirchhofstraße und ist völlig unabhängig von den Kundenverkehren organisiert.

Für die Abwicklung der Kundenverkehre steht je eine Zufahrt von der Kirchhofstraße und eine von der Poststraße zur Verfügung. Hierüber sind die östlich des Verbrauchermarktes angeordneten Kundenparkplätze zu erreichen.

Die kleinteilige, ein bis zweigeschossige Bebauung südlich der Kirche (bisher MK 5) orientiert sich zur Bahnhofstraße und erfordert bzgl. ihrer tatsächlich ausgeübten gemischten Nutzung keine Festsetzung eines Kerngebietes, insofern könnte für diesen Siedlungsbereich künftig ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zur Festsetzung kommen.

Anders stellt sich die Sachlage für die kleinteilige Bebauung im Eckbereich Haagstraße-/Kirchhofstraße (bisher MK 6) dar.

Diese fünf Grundstücke werden nicht mehr länger für Wohnzwecke benötigt und der Eigentümer der Handelsimmobilie konnte diese Grundstücke zum Zwecke der Entwicklung erwerben.

Ähnliche Umstände werden in naher Zukunft für das Betriebsgebäude der Telekom eintreten. Auch diesbezüglich ergibt sich somit die Möglichkeit der Einbeziehung der Fläche in das Einzelhandelszentrum.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 3,6 ha große Änderungsbereich wird im zentralen Bereich durch das Gebäude der Verkaufsstätten und die umgebenden befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze und Anlieferungswege) geprägt. In der Fläche selbst sind keinerlei nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände zu finden.

Zu den Randbereichen fassen Grünrabbatten mit Bäumen die Dreiecksfläche ein.

Im Bereich der Kirche und an der Bahnhofstraße prägt üppiger Baumbestand, welcher nach einer Satzung der Stadt geschützt ist, das Ortsbild.

Da in diesem Bereich keine Änderungen beabsichtigt sind, werden diese Baumstandorte auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan gesichert.

Insgesamt macht das Areal mit seinem Umfeld einen zweckmäßigen und gepflegten Eindruck. Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr einem innerstädtischen Erscheinungsbild mit intensiven Nutzungsansprüchen (Verkehrsflächen).

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange werden durch die aktuelle Ausprägung des Planungsbereiches, die dort anzutreffende Biotopstruktur (Versiegelte Fläche = X; teils unversiegelte Fläche = TD) und die durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Veränderungen nicht beeinträchtigt.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Der Nahversorgungsstandort ist über das umgebende Straßennetz hervorragend in den Siedlungsbereich der Stadt eingebunden; diese Feststellung trifft auch das aktuelle EHKZ in seiner Bewertung des Standortes.

Für Radfahrer und Fußgänger ist der Bereich bequem über an den Hauptstraßen geführte Fuß-/Radwege erreichbar.

Speziell für Kunden aus den Siedlungsbereichen östlich der Poststraße/Haagstraße ist der Standort über die Schulstraße, die Westerstraße, die Haagstraße und die Rathausstraße sehr gut erreichbar.

Als problematisch muss allerdings die mit ca. 5.000 KFZ belastete Poststraße eingeschätzt werden. Es wäre wünschenswert auf dieser Straße im Bereich der Apotheke eine zusätzliche Querungshilfe einrichten zu können, zumal in diesem Bereich die Kurvenlage eine gewisse Unübersichtlichkeit mit sich bringt. Diesbezüglich fand ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, dem Straßenverkehrsamt sowie der Polizei statt.

Hierbei sollten Möglichkeiten einer Verbesserung der Quermöglichkeiten und ggfs. die Einführung geschwindigkeitsreduzierender baulicher Maßnahmen erörtert werden.

Im Ergebnis mussten aufgrund der Belastung der Straße und deren Bedeutung für den Durchgangsverkehr, aber auch in Ermangelung ausreichender Flächenverfügbarkeit solchen Umbaumaßnahmen Absagen erteilt werden.

Einzig eine Verbesserung der Einsehbarkeit für vom Kundenparkplatz in die Straße einmündende Kraftfahrzeuge kann durch eine etwas optimierte Anbindung der Fläche an die Straße entsprochen werden.

Dieser Forderung ist der Architekt zwischenzeitlich in seinem aktualisierten Lageplan nachgekommen.

Auch wäre anzuführen, dass sich eine gewisse Entlastung für diesen Anbindungspunkt in der Poststraße ergeben könnte, da künftig den Kundenverkehren mit der Anbindung an die Bahnhofstraße drei Anbindungspunkte zur Verfügung stehen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die Modernisierung des Standortes gegenüber dem heutigen Aufkommen nicht nennenswert erhöhen wird. Somit und in Anbetracht der Tatsache dass der Verkehr künftig über drei Anbindungspunkte auf das öffentliche Straßennetz geführt wird, ergeben sich daraus keine Anhaltspunkte zu weiterführenden Maßnahmen i. S. des Immissionsschutzes bzgl. Verkehrslärms.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Durch die Haltestelle „Schmiede“ in der Bahnhofstraße und der Haltestelle „Mühlenstraße“ beim Friedhof ist der Standort gut an das regionale Busnetz angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof muss mit ca. 300 Meter ebenfalls als gut einstufung werden. Insofern kann dem Standort für ländliche Bereiche eine gute Einbindung in das ÖPNV- Netz bescheinigt werden.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Baugrund stellte sich als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

So sind dort überwiegend versiegelte Flächen (Gebäude, Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen) anzutreffen.

Im Plangebiet sind der Stadt trotz der ursprünglich gewerblichen Vornutzung keine Bodenverunreinigungen bekannt. Das Areal wurde zudem seit Aufgabe der ursprünglichen, gewerblichen Nutzung (Brauerei) mehrfach baulich überformt.

Auch Altlasten in Form von Ablagerungen sind bei der Stadt nicht bekannt, so dass diesbezüglich seitens der Stadt keine weitergehenden Maßnahmen im Sinne des Bodenschutzes (Erkundungen oder aber Kennzeichnung einer Verdachtsfläche) als erforderlich angesehen werden.

Im Plangebiet sind außer den für den Markt erforderlichen Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) keine weiteren Ver- bzw. Entsorgungsleitungen bekannt.

Auch das System der Oberflächenentwässerung für das Betriebsgrundstück des Verbrauchermarktes (COMBI) und des nördlichen „Kopfbaus“ wird weitgehend beibehalten. Das Regenwasser wird über ein Kanalnetz auf dem Grundstück gesammelt und in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Zwischenzeitlich wurden für den gesamten Bereich hydraulische Untersuchungen durchgeführt und mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Da sich weder im Bereich des Verbrauchermarktes noch im Umfeld des heutigen Kopfbaus die versiegelten Flächen und somit die Einleitungsmengen verändern werden, kann in diesen beiden Bereichen der Status Quo beibehalten werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Fachmarktgebäudes an der Haagstraße und der Ausweitung der Kundenparkplätze kann dem erhöhten Wasserabfluss durch Einbau eines Stauraumkanals entsprochen werden.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland (Schutzzone III A) liegt.

4.8 Belange der Denkmalpflege und zusammenfassende Restriktionsanalyse

Im Interesse einer Wahrung des historischen und kleinteiligen Stadtbildes sowie einer Rücksichtnahme auf Einzeldenkmale bzw. Ensembles wurden die Planungsziele für besonders wichtige Bereiche (Haagstraße) anhand von architektonischen Entwürfen (Ansichten und Lagepläne) im Detail mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Diese dort gewonnenen maßgeblichen Erkenntnisse werden mittels planungsrechtlicher Festsetzungen soweit dies möglich ist in den neu aufzustellenden Plan, z. B. durch Festsetzung von Baulinien übernommen.

Desweiteren wurden anhand einer zusammenfassenden Restriktionsanalyse die für die Stadtstruktur relevanten funktionalen und räumlichen Belange herausgearbeitet und in einem Übersichtsplan zusammenfassend dargestellt.

Die konkrete Ausgestaltung der Fassade bleibt dem Bauantrag vorbehalten. In diesem Zusammenhang werden dann die Abstimmungen bzgl. Fassadengestaltung und Materialien fortgeführt.

4.9 Ergebnisse und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Die Stadt Weener (Ems) hatte im Jahre 2016 im Hinblick auf den sich stetig abzeichnenden Wandel im Einzelhandel ein Gutachten zur Bewertung der Situation des Einzelhandels in der Stadt Weener in Auftrag gegeben.

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und des aktuellen Zustandes des Einzelhandels in der Stadt wurden unter Einbeziehung der Kaufmannschaft, der IHK und des Landkreises Leer in verschiedenen Arbeitskreisen Handlungsstrategien diskutiert und entwickelt.

Im Ergebnis entstand daraus ein umfassendes Werk mit Darstellung der Ausgangslage, ein Stärken-/Schwächenprofil und Empfehlungen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Weener.

Dieses umfassende Einzelhandelskonzept (Ergebnisbericht, Januar 2017) wurde zwischenzeitlich durch den Rat der Stadt Weener als sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet somit eine wichtige Grundlage für die Abwägung der Sachverhalte zum Einzelhandel in der Stadt Weener.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse aus dem Gutachten (EHKZ) verkürzt dargestellt:

1. Verkaufsflächenspielräume, vgl. EHKZ S. 60 unten:

„Der rechnerische Bruttoentwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Stadt Weener umfasst bis 2025 bis zu 3.800 qm Verkaufsfläche. Ein Großteil entfällt auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (v.a. Bekleidung und Sport)“

2. Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ vgl. EHKZ S. 63:

„Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von beratungsintensivem, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf „Lustkauf“ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente und kupplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden. Es gilt sogkräftige Magnetbetriebe -primär mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Weeneraner Sortimentsliste- vorzuhalten, um die Ausstrahlkraft der Innenstadt zu erhöhen.“

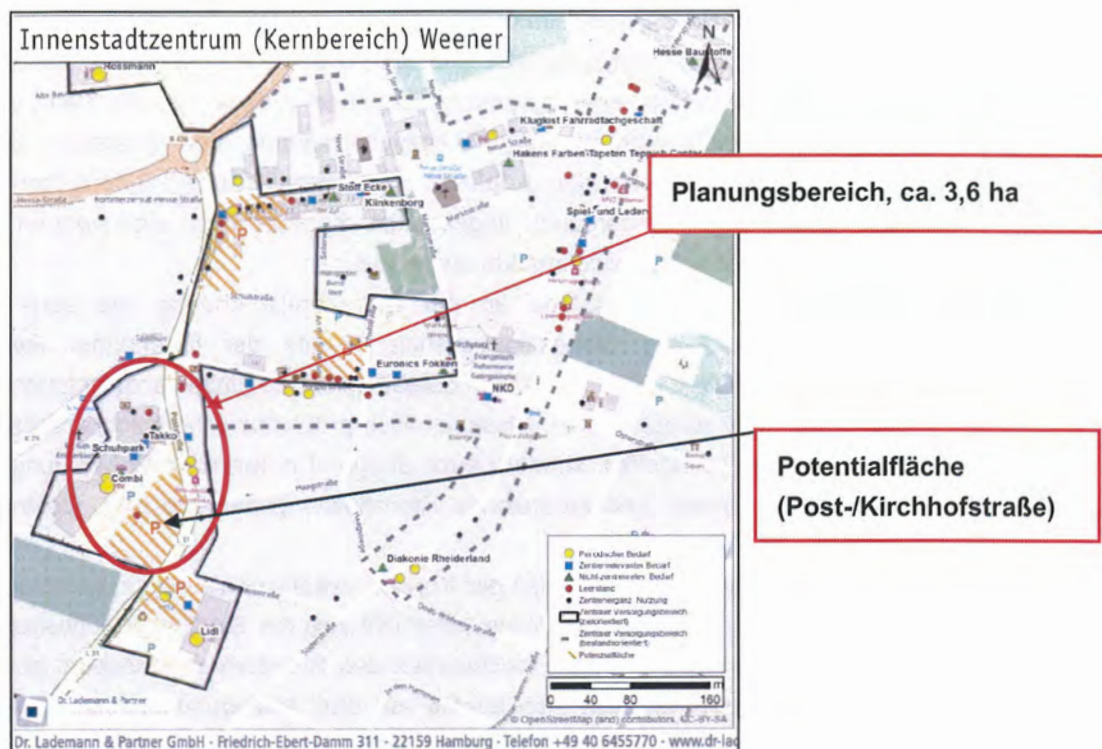
3. Entwicklung eines hierarchischen Zentrenmodells und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, vgl. EHKZ S. 66

„Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus.....“

„Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.“

„Der Begriff „Zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.....“

4. Innenstadtzentrum Weener (Kernbereich) mit Potenzialfläche



5. Handlungsziele für den Kernbereich, vgl. EHKG §. 73

Folgende Handlungsziele für den zentralen Versorgungsbereich werden hier auszugsweise genannt:

- „Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs...“
- „bessere Anbindung und Sichtbarkeit der Innenstadt durch Entwicklung des Bereichs nördlich des Lidl-Discounters an der Mühlenstraße sowie des Combi-Standes an der Poststraße“
- „Sogkraft des Kernbereichs durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Magnetbetrieben (z.B. Bekleidungsgeschäfte) mit > 400 qm VKF steigern“
- „Verkehrliche und städtebaulich-gestalterische Optimierungsmaßnahmen in den Bereichen Lidl und Combi (z.B. Querungshilfen, bessere Ausrichtung auf Innenstadt)“

Diese Zielsetzungen werden auch durch die im September 2017 erstellte Verträglichkeitsuntersuchung zur Modernisierung des Standortes unterstützt.

Dort konnte nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Modernisierung des Standortes alle nach dem LROP vorgesehenen Ge- und Verbote einhält.

Ferner wurde klar herausgearbeitet, dass durch diese Maßnahme der zentrale Versorgungsbereich gestärkt wird und hiervon eine Belebung für die kleinteilig strukturierte, historische Altstadt erzeugt werden kann.

All diesen unter 4.9 aufgeführten Sachverhalten und Zielen (gem. 1 – 5) kann durch Umsetzung des nachfolgend dargelegten Konzeptes und der damit einhergehenden Bauleitplanung entsprochen werden.

5. Das Vorhaben

Der Eigentümer der Handelsimmobilie möchte den Standort durch Neuordnung sowie einer baulichen Ergänzung gestalterisch und funktional aufwerten. Neben einer Neuordnung der Kundenparkplätze als eine zusammenhängende Anlage für alle Verkaufsstätten wird der Fachmarktbereich nördlich des Verbrauchermarktes neu gestaltet. Der in die Jahre gekommene zweigeschossige „Kopfbau“ mit Dienstleistern und Büroflächen wird abgebrochen und durch einen andersartig angesetzten Kopfbau mit ergänzenden Flächen für die Erweiterung der beiden Fachmärkte umgebaut.

Da die kleinteiligen Gebäude an der Haagstraße ebenso wie auch (mittelfristig) das Telekomgebäude zur Disposition stehen, konnte der Eigentümer diese freiwerdenden Flächenpotentiale für eine Integration derselben in den Einzelhandelsstandort erwerben.

Hierdurch kann nicht nur eine schalltechnisch problematische Nachbarschaft (Wohnen neben Kundenparken) aufgelöst, sondern auch dringend notwendige Entwicklungsflächen für einen weiteren Fachmarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe bzw. Gastronomie gewonnen werden.

Speziell von der Neuorganisation der Kundenparkplätze als eine zusammenhängende Anlage mit künftig drei Anbindungspunkten verspricht sich die Stadt eine Aufwertung in verkehrlicher Sicht. So wird nicht nur die Erreichbarkeit des Standortes verbessert, sondern die Zu- und Abgangsverkehre verteilen sich künftig auf drei Anbindungspunkte, so dass eine deutlich bessere verkehrliche Abwicklung erfolgen kann.

Leider kann den im EHKZ vorgeschlagenen Maßnahmen zur Optimierung der Querung der Poststraße nicht im gewünschten Umfang entsprochen werden. Dieses ist das Ergebnis einer Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger und der Verkehrsbehörde. Solche gestalterischen Maßnahmen innerhalb des Verkehrsraums werden aus Gründen der starken Belastung der Straße sowie deren Bedeutung für Durchgangsverkehre, aber auch in Ermangelung von ausreichenden Flächen abgelehnt.

Insofern kommt dem neu gestalteten Kopfbau Richtung Westerstraße und einer attraktiven Wegeführung mit gestalterischer Unterstützung zur dort vorhandenen Querungshilfe besondere Bedeutung im Hinblick auf eine Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt zu. Die maßgeblichen Grundzüge der Neuorganisation können dem im Anhang beigefügten Lageplan entnommen werden.

Diese funktionalen, architektonischen und gestalterischen Überlegungen bilden das Grundgerüst für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der als Anhang 2 beigefügte Lageplan lediglich der Darstellung des Vorhabens dient. Weitere Details zur Umsetzung und konkreten Gestaltung des Vorhabens sind Teil eines städtebaulichen Entwurfs (Konzeptes) und bleiben im Übrigen dem Bauantrag vorbehalten.

6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 5 NUVPG

Gem. Anlage 1 Nr. 13 zum NUVPG wurde für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die zu prüfenden Kriterien werden in der Anlage 2 zum NUVPG aufgeführt; dies sind:

1. Merkmale des Vorhabens

Das Vorhaben passt sich bzgl. seiner Größe in das Nahversorgungszentrum ein und erzeugt auch künftig keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft. Auch kann aufgrund der bisherigen gleichartigen Vornutzung des Bereiches und der dort nur eingeschränkt vorkommenden Arten keine Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften festgestellt werden.

Es ist aufgrund der anstehenden Änderung und Umsetzung des Vorhabens weder mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, noch mit einer höheren Abfallerzeugung, als dies bisher der Fall war, da die dort vorhandene bzw. zulässige Verkaufsfläche bereits schon heute innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK 1 – MK 6) zulässig wären. Im Prinzip werden lediglich die Anordnung der Gebäude und die funktionalen Abläufe innerhalb des Nahversorgungszentrums optimiert.

Durch die Neuordnung der Parkplätze können Verkehrsabläufe gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen angrenzender Nutzungen können ausgeschlossen bzw. vorhandene Konfliktsituationen können entschärft werden.

Auch geht von dem Vorhaben kein erhöhtes Unfallrisiko aus. Durch diese Maßnahme kann ein bereits heute als Nahversorgungszentrum genutzter Bereich modernisiert und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Weener (Ems) gestärkt werden.

2. Standort des Vorhabens

Da es sich im vorliegenden Falle lediglich um die Modernisierung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums handelt, wird die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte Nutzung ist mit dem gemischt geprägten Umfeld als verträglich einzuschätzen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Belange des Artenschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Es wurden bei Prüfung der oben dargestellten Kriterien keine negativen Auswirkungen festgestellt. Insofern kann von einer Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

Im Ergebnis kann also festgestellt werden, dass das Vorhaben als verträglich einzuschätzen ist, eine weitergehende Umweltprüfung nicht erforderlich wird und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Wie aus den vorstehenden Kapiteln ersichtlich wird, sind im Zuge der Bestandserhebungen keine Erkenntnisse über besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu Tage getreten.

Im Wesentlichen wurden auf der Fläche in Folge ihrer Nutzung nur eingeschränkt Tiere wahrgenommen.

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

- (1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Untersuchungen überprüft wurden oder die aufgrund der im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen potentiell vorkommen könnten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Singvögel des Siedlungsraumes die in den Gehölzstrukturen am Rande des Planungsraumes brüten.

3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Im Folgenden wird dargestellt, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Es muss auch bei diesen Überlegungen zwischen den baubedingten und den betriebsbedingten Störungen unterschieden werden.

Verbot 1

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Eine Tötung der Vogel- oder Fledermausarten im Zuge der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten; durch die Baumaßnahmen kommt es nicht zur Beseitigung von Gehölzstrukturen die potentiell als Fortpflanzungsstätte oder Quartier von Vogel- oder Fledermausarten dienen könnten. Bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche oder Kiebitz) sind im Planungsraum aufgrund der aktuellen Nutzung (Gebäude und Parkplatzflächen) und der umgebenden Bebauung nicht zu erwarten. Auch eine betriebsbedingte Tötung der besonders geschützten Arten ist auszuschließen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Verbot 2

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Eine erhebliche Störung der wild lebenden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten findet durch die Baumaßnahmen nicht statt. In unmittelbarer Nähe des Planungsraumes finden sich allenfalls Fortpflanzungsstätten von siedlungstypischen Brutvögeln. Diese Arten sind an Störungen, wie sie durch die geplante Baumaßnahmen entstehen, angepasst und werden ihre Brut deshalb nicht aufgeben. Da im Planungsraum keine Zuglinie existiert, ist während der Zugzeit auch nicht von einer Störung durch mögliche Baumaßnahmen auszugehen. Auch eine Störung der Fledermäuse durch die Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da es im unmittelbaren Umfeld der Baustellen keine geeigneten Strukturen für Sommer- und Winterquartiere sowie Wochenstuben gibt. Auch eine betriebsbedingte Störung wird ausgeschlossen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Verbot 3

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Entsprechende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützter Arten.

8. Inhalte der Neuaufstellung bzw. erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der neu aufzustellende Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen zur Nutzungsart.

Mischgebiete (MI 1 und MI 2):

So wird das Mischgebiet an der Poststraße MI 2 unverändert übernommen. Die Umstellung des ehemaligen MK 5 zum nunmehr MI 1 in der südwestlichen Ecke (Kirchhofstraße/ Bahnhofstraße) trägt den dort ausgeübten Realnutzungen Rechnung. Im Übrigen wird dieser Bereich gem. dem EHKZ nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Somit ist diese Umstellung der Nutzungsart nicht nur konsequent sondern auch planerisch begründbar.

Durch die textlichen Festsetzungen unter 1 werden in diesen beiden Mischgebieten verkehrserzeugende, flächenintensive Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie die Stadtstruktur störende Anlagen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Dieses Prinzip verfolgte bereits auch schon der rechtskräftige Bebauungsplan.

Kerngebiete (MK 1 – MK 2):

Die bisher festgesetzten Kerngebiete MK 1- MK 4 und MK 6 werden künftig räumlich neu unter den beiden Kerngebieten (MK 1 und MK 2) zusammengefasst.

In diesem Zuge werden auch die Zweckbestimmungen der Kerngebiete gegenüber den heutigen Regelungen und entsprechend der Neukonzeption des Einzelhandelsstandortes modifiziert.

Diese nun neu festgesetzten Kerngebiete MK 1 – MK 2 tragen der beabsichtigten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Rechnung und setzen entsprechend durch die textlichen Festsetzungen 1.2 a – 1.2 h die jeweiligen Nutzungen fest.

Im Interesse der Beibehaltung einer möglichst breit gemischten Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie) wird durch die TF 1.2 c für beide Kerngebiete (M 1 u. MK 2) bestimmt, dass Verkaufsflächen für den Einzelhandel nur in der Erdgeschoss-Zone zulässig sind. Neben dieser vertikalen gem. TF 1.2 c wird eine horizontale Gliederung für die Kerngebiete gem. TF 1.2 d und f eingeführt.

Hierdurch kann der Entstehung eines SB- Warenhauses über mehrere Verkaufsebenen im MK 1 begegnet werden. Die TF 1.2 f verhindert die Entstehung eines weiteren Verbrauchermarktes innerhalb des Versorgungsstandortes.

Diese vertikalen und horizontalen Gliederungen der Kerngebiete sind Ergebnis des Abstimmungsprozess mit dem Landkreis und der Beteiligung nach der Einzelhandelskooperation.

Unter den weiteren textlichen Festsetzungen 1.2 a u. b bzw. unter 1.2 g- h werden Zulässigkeiten verschiedener Anlagen und Nutzungen im Detail geregelt. Auch diese Regelungen waren weitgehend im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und stellen somit keine neuen, sondern lediglich räumlich auf die neue Planung abgestellte Konkretisierungen dar.

Unter der Textlichen Festsetzung 1.3 wird die sog. „Weeneraner Sortimentenliste“ im Sinne einer Klarstellung bzgl. der unterschiedlich zulässigen Sortimente aufgeführt.

Mit diesen detaillierten Festsetzungen möchte die Stadt sicherstellen, dass dieser Standort auch in Zukunft lediglich Versorgungsfunktion für das Grundzentrum erfüllen wird und nicht in Konkurrenz zu anderen Versorgungsbereichen treten wird und diese somit in ihren Funktionen stören kann.

Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche):

Diese Standortsicherung wird unverändert aus dem Ursprungsplan inklusive der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche übernommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Hier greift der neue Plan weitgehend auf die bereits geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes zurück.

Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden sich künftig wie folgt darstellen, siehe Vergleich alt/neu in nachfolgender Tabelle, die Veränderungen sind rot markiert:

Nutzungsart alt	Nutzungsart neu	Z	GRZ	GFZ
MI	MI 2	III → III	0,6 → 0,6	1,0 → 1,0
MK 1	MK 2	II → II	1,0 → 1,0	2,0 → 2,0
MK 2	MK 2	III → II	1,0 → 1,0	2,0 → 2,0
MK 3	MK 1 u. MK 2	IV → II	1,0 → 1,0	2,2 → 2,0
MK 4	MK 1	II → II	1,0 → 1,0	2,0 → 2,0
MK 5	MI 1	II → II	0,6 → 0,6	1,2 → 1,2
MK 6	MK 2	II → II	0,6 → 0,8	1,2 → 1,2
„Telekom“	MK 4	-- → II	-- → 0,8	-- → 1,2

Diese gewählten und in Teilbereichen teils reduzierten Nutzungsmaße erlauben die Realisierung des angestrebten Konzeptes innerhalb des Einzelhandelszentrums.

Durch Beschränkung der Gebäudehöhen innerhalb der Kerngebiete auf maximal zwei Vollgeschosse kann eine für den Ort verträgliche Höhenentwicklung garantiert werden, ohne dabei die östlich der Poststraße beginnende und etwas dichtere innerstädtische Bebauung mit ihren zum Teil III – IV Vollgeschossen zu beeinträchtigen. Somit kann auch künftig eine verträgliche Einbindung des Areals in das Ortsbild sichergestellt werden.

8.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise in den MK 1 – MK 2 –Gebieten trägt den Anforderungen an solch großflächig ausgebildeten Verkaufsstätten Rechnung. In den Mischgebieten wird hingegen die offene und somit für solche Bereiche übliche Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den MK 1 - MK 2 –Gebieten orientieren sich im wesentlichen an den geplanten Gebäuden.

Insgesamt führt die Änderung der überbaubaren Bereiche gegenüber dem Ursprungsplan zu keiner Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern lediglich zu einer modifizierten Anordnung.

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig, sofern Mindesttiefen für Vorgärten (5,0 m) eingehalten werden, vgl. TF 3.1.

Baugrenzen und Baulinien dürfen gem. TF 3.2 und 3.3 geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

8.4 Verkehrsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und auch dementsprechend ausgebauten Verkehrsflächen werden unverändert übernommen, so dass sich diesbezüglich durch die Neuaufstellung keinerlei Veränderungen gegenüber dem Status Quo ergeben.

8.5 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der Bahnhofstraße und im Umfeld der Kirche Einzelbäume fest.

Im Zuge der Neuaufstellung wurden die Baumstandorte auf Ihre Vollständigkeit hin überprüft. Insofern werden diese mit Ausnahme von vier Einzelbäumen auf dem Kirchengrundstück aus dem Ursprungsplan übernommen.

Vier Bäume mussten in Anbetracht der Verkehrssicherheit in der Vergangenheit entfernt werden.

8.6 Nachrichtliche Übernahme

Die Trinkwasserschutzzone III A wird entsprechend durch ein Planzeichen nachrichtlich im Plangebiet übernommen. Unter dem Hinweis Nr. 7 wird auf Beachtung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Rheiderland verwiesen.

8.7 Hinweise

Die Hinweise Nr. 1 – 6 weisen auf allgemeine und im Zuge der Bauleitplanung zu beachtende übliche Sachverhalte hin.

Der Hinweis Nr. 8 stellt klar, dass mit Rechtskraft der Neuaufstellung der bisher rechtskräftige Bebauungsplan aufgehoben wird.

9. Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sicher gestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegt den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. 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 wiederverwendet werden.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotte 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“).

9.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem maßgeblich stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, und die Oberflächenentwässerung in gleicher Form beibehalten wird, ergeben sich für den überwiegenden Bereich keine weiteren Handlungsbedarfe.

Zwischenzeitlich wurden ergänzende hydraulische Berechnungen durchgeführt und mit der Stadt bzw. der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Im Bedarfsfall wird im Zuge der Neuanlage der Stellplätze ggfs. der Einbau von Stauraumkanälen vorzusehen sein.

Diese Maßnahme betrifft allerdings erst den konkreten Bauantrag und den hierzu erforderlichen Entwässerungsantrag.

9.3 Verkehrliche Abwicklung, Stellplätze

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kunden- wie auch der Lieferverkehre ist über die drei vorhandenen Anbindungen an die umgebenden Straßen problemlos möglich.

Insofern ergeben sich auch im Hinblick auf den Immissionsschutz zum Verkehrslärm keine zusätzlichen Handlungsbedarfe.

9.4 Naturhaushalt, Artenschutz

Durch den Bebauungsplan wird kein weitergehender Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Insofern führt die Planung zu keinen Veränderungen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Wie bereits unter Kapitel 4.3 „Naturräumliche Gegebenheiten, Biotopstrukturen“ ausgeführt, werden durch diese Modifizierung der Festsetzungen keine Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen.

Auch artenschutzrechtliche Belange werden durch Umsetzung dieser Maßnahme nicht über das zulässige Maß hinaus in Mitleidenschaft gezogen.

9.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen.

Die Einhaltung der nach TA Lärm zulässigen Werte wird im Zuge des Bauantrages unter Beachtung der tatsächlich ausgeführten technischen Anlagen (Kühlaggregate etc.) nachgewiesen.

9.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

9.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Durch den Bebauungsplan entstehen keine negativen raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Bs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen.

Diese Sachverhalte wurden durch eine Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen und unter Federführung der Unteren Landesplanungsbehörde mit den Betroffenen im Beteiligungsverfahren zur Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland abgestimmt.

Nach Durchführung einer 1. Moderationsrunde am 22.02.2018 konnte Konsens mit allen am Verfahren Beteiligten herbeigeführt werden. Der Landkreis bereitet aktuell eine positive raumordnerische Beurteilung zum Einzelhandels- Großprojekt vor.

Nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weener (Ems) sind nicht zu erwarten.

Die relativ hohen Verdrängungsquoten mit bis zu 24 % im Sortiment Drogerieartikel und bis zu 17 % im Bereich Textil nimmt die Stadt wohlwissend zur Kenntnis und erachtet diese Verdrängungsprozesse als verträglich, da hierdurch der zentrale Versorgungsbereich und somit die Innenstadt gestärkt werden kann.

9.8 Belange der Denkmalpflege

Die Belange der Denkmalpflege wurden im Vorfeld der Neuaufstellung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Aus diesen Abstimmungen ergibt sich für den Bebauungsplan die Notwendigkeit zur Festsetzung einer räumlichen Begrenzung entlang der Haagstraße. Dieser geforderten Raumkante entspricht der Bebauungsplan durch Festsetzung einer Baulinie.

Weitergehende Abstimmungen zur speziellen Ausgestaltung des Baukörpers (Materialien und Fassadengliederung) bleiben dem konkreten Bauantragsverfahren und der damit verbundenen denkmalpflegerischen Genehmigung vorbehalten.

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Neuaufstellung des Bebauungsplane 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ auf Grundlage der Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 07.03.2017 hat der VA den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 W beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 56 W mit entsprechender Begründung und den dort aufgeführten Anlagen 1-3 lagen in der Zeit vom 30.03.2017 bis zum 04.05.2017 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Aufgrund zahlreicher Anregungen, vor allem zu raumordnerischen Belangen und aufgrund des Erfordernisses dieses Vorhaben in die Beteiligung gem. der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland zu geben, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Dementsprechend hat der Verwaltungsausschuss den geänderten Entwurf in seiner Sitzung am 13.03.2018 beraten und die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) beschlossen.

Hierbei wurde bestimmt, dass Anregungen und Hinweise nur zu den geänderten Sachverhalten vorgetragen werden können.

Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ mit Begründung und Anlagen lag in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Neuaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 56 W „Nördlich Kirchhofstraße“ gemäß § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Weener, den

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Fa. Bünting Beteiligungs AG, Leer

i. V. mit der Stadt Weener



Oldenburg, den 25.06.2018
Planteam WMW GmbH & Co.KG

Herbert Weydringer

Anlagen:

- **Anlage 1:** Restriktionen und strukturelle Ziele, Planteam WMW, 01.12.2016
- **Anlage 2:** Lageplan zum Vorhaben, beyer & freitag, Emden, 24.01.2017
- **Anlage 3:** Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zum B-Plan 56 W, Dr. Lademann u. Partner Hamburg, September 2017 mit Ergänzungen Februar/März 2018