

STADT WEENER

Landkreis Leer



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

gemäß § 13a BauGB
in Textform

SATZUNG



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Weener in seiner Sitzung am 28.03.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform als Satzung beschlossen.

SATZUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- (2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Getränke der Weeneraner Liste nicht zulässig. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke ist ausnahmsweise als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

§ 3 INKRAFTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform der Stadt Weener (Ems) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes und die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ außer Kraft.

25. April 2019
Weener,

Sonnenberg

.....
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, 25. April 2019

i. A. Sinnigen

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ und der Begründung haben vom 14.01.2019 bis einschließlich 14.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weener, 25. April 2019

i. A. Sinnigen

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Weener hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Weener, 25. April 2019

Sonnenberg

(Bürgermeister)

L.S.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ ist gemäß § 10 BauGB am 15.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ ist damit am 15.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Weener, 25. April 2019

Sonnenberg

L.S.

(Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Weener,

(Bürgermeister)

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Satzungsentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ gem. § 13a BauGB in Textform erfolgte im Auftrag der Stadt Weener vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



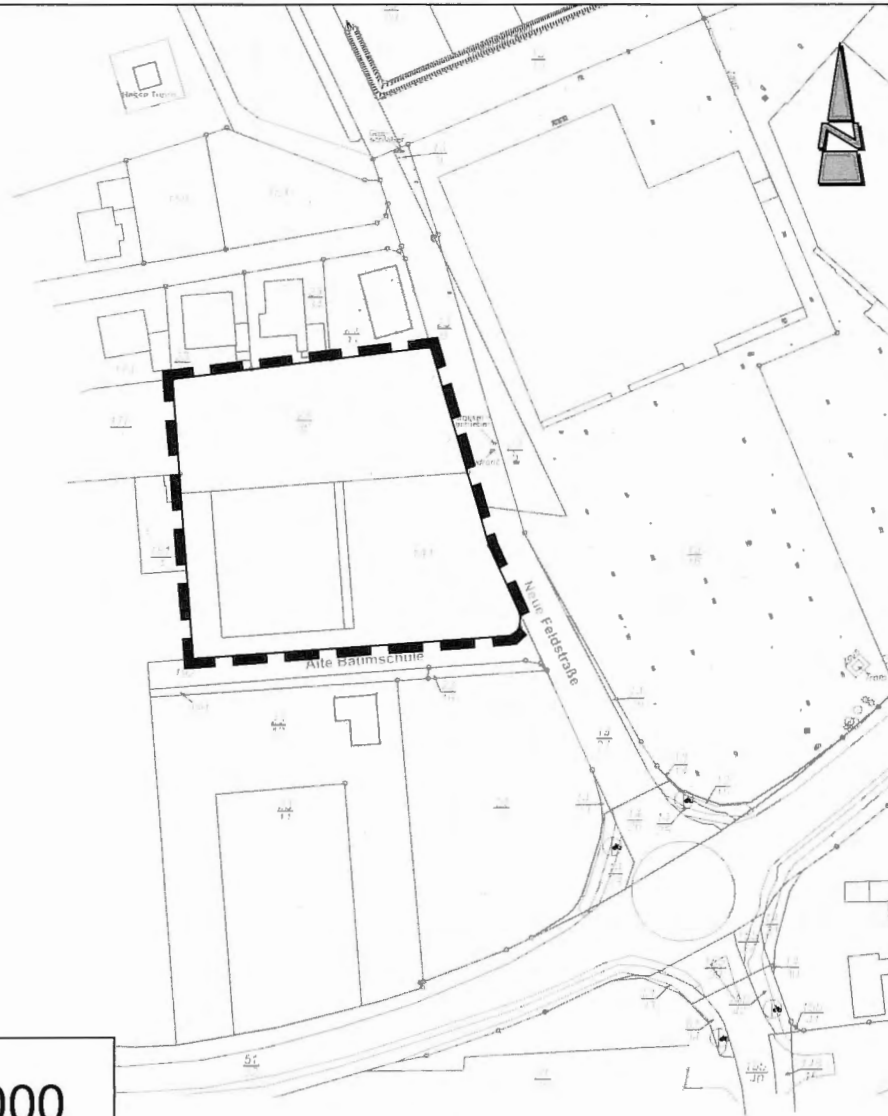
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Stadt Weener

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W "Wohnen am Hesse-Park"

Beikarte zur Satzung



M 1 : 2.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



STADT WEENER

Landkreis Leer



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

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Stadtentwicklungsplanung	3
3.4	Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens	3
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.6	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	5
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen	5
4.4	Abfallrechtliche Belange	6
4.5	Wasserrechtliche Belange	6
5.0	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Einzelhandel in Weener unterliegt, wie überall in Deutschland, einem stetigen Wandel. Jedoch müssen bei der Entwicklung unterschiedliche Bereiche betrachtet und berücksichtigt werden. Zum einen die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) mit der kleinteiligen Struktur und zum anderen die großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandelsstandorte, die über das Stadtgebiet verstreut liegen und überwiegend zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs dienen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet hat die Stadt Weener 2017 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept ist Grundlage für planerische und politische Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Weener. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ ließ die Stadt Weener ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Plangebietes im September 2018 erstellen, um die Verträglichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens optimal beurteilen zu können.

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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 konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

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

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ und östlich des Plangebietes die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ an. Südlich der Bundesstraße (B 436) sowie östlich der „Neue Feldstraße“ sind weitere wohnbauliche und gewerbliche Nutzung vorzufinden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)

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

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ verfolgte Planungsziel der Anpassung der zulässigen Nutzungen, speziell dem Ausschluss der Sortimente Lebensmittel und Getränke aufgrund der Erweiterung des östlich angrenzenden Einzelhandels entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

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

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

3.3 Stadtentwicklungsplanung

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

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

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

3.4 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Weener aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet im Ergänzungsbereich der Innenstadt (vgl. Kap. 3.3). Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ wurde, um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes besser beurteilen zu können, ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Ergänzungsbereiches erstellt.

Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens sind die Einzelhandelsbetriebe Edeka-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Kik-Bekleidungsfachmarkt und Ernsting's Family-Bekleidungsfachmarkt, die insgesamt eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² planen. Der ebenfalls am Standort vorhandene Holz + Bau-Fachmarkt plant derzeit keine Änderungen im Bestand (Verträglichkeitsgutachten (2018) S. 11). Durch die Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ werden allerdings zusätzliche Außenlagerflächen bereitgestellt.

Die geplanten Einzelhandelsentwicklungen befinden sich in einem zentralen Versorgungsbereich, dem eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet Weener zukommt. Unmittelbar westlich und südlich des Erweiterungsvorhabens grenzen Wohngebiete an, die fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich sind zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m) vorhanden, wodurch die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert ist (Verträglichkeitsgutachten (2018), S. 71).

Im Hinblick auf das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten weist das Grundzentrum Weener signifikante Angebotslücken auf, sodass die geplante Erweiterung nicht nur zur nachhaltigen Absicherung, sondern auch zum Ausbau der Sortimentsbreite und -tiefe führt. Laut Verträglichkeitsgutachten (2018) sind die signifikanten Angebotslücken auch nicht allein durch die Innenstadt Weener zu lösen. Durch die geplanten Erweiterungen ist auch ein komplementäres Zusammenwirken von Innenstadt und Ergänzungsbereich vorhanden, da insbesondere Großflächen (> 800 qm Verkaufsfläche) räumlich nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können (S. 72).

Das Verträglichkeitsgutachten (2018) zeigt ebenfalls, dass auch nach der Vorhabenrealisierung bei den zentrenrelevanten Sortimenten das Grundzentrum Weener weiterhin Angebotslücken aufweisen wird. Die Verkaufsflächenausstattung wird sich auf gleicher Höhe des benachbarten Grundzentrums Bunde sowie deutlich unterhalb der benachbarten Mittelzentren Leer und Papenburg bewegen. Somit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen durch das Vorhaben auszuschließen (S. 77-78).

Auch eine Steigerung der Attraktivität durch die geplanten Erweiterungen ist nicht zu erwarten, da das Vorhaben vielmehr zur Aufrechterhaltung und nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit beiträgt (Verträglichkeitsgutachten (2018), S. 78).

Lediglich im periodischen Bedarf erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen rechnerisch nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Schnitt etwa 7 %. Kein städtebauliches Gewicht in Bezug auf die wettbewerblichen Effekte erlangen die Sortimente Bekleidung/Wäsche sowie Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik. Somit sind für das Innenstadtzentrum von Weener sowie dem Ortsteilzentrum Möhlenwarf und dem Ergänzungsbereich Innenstadt, wozu die geplante Erweiterung zählt, die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Daher wird die geplante Erweiterung die grundzentrale Versorgungsfunktion von Weener und den zentralen Versorgungsbereich, womit der Ergänzungsbereich Innenstadt gemeint ist, maßvoll stärken (Verträglichkeitsgutachten (2018), S. 83-84)

Um den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf zukünftig nicht zu beeinträchtigen, wird eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche seitens des Edeka-Verbrauchermarktes um ca. 180 m², also auf insgesamt 801 m² statt 980 m² Zuwachs, empfohlen (Verträglichkeitsgutachten (2018), S. 47). Dieser Empfehlung folgt die Stadt Weener durch entsprechende textliche Festsetzungen in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ Zusätzlich wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ vorgenommen, mit dem Ziel, dort den Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen und den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf, sowie die Umlandgemeinden und deren Lebensmitteleinzelhandel zu schützen. Zwar gibt es laut Gutachten keine Anhaltspunkte, dass es zu unzulässigen Umsatzumverteilungen zwischen Weener und den Nachbarkommunen kommen wird, sondern dass die wesentlichen Umverteilungen innerhalb der Stadt Weener, zwischen dem Bereich Neue Feldstraße und Kirchhofstraße stattfinden werden, dennoch ist die Stadt Weener immer an einem guten Mit- und Nebeneinander mit den Nachbarkommunen interessiert und wird daher einerseits die Erweiterungswünsche von Edeka nur zum Teil berücksichtigen und andererseits den Lebensmitteleinzelhandel im Bereich westlich der Feldstraße ausschließen.

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

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

Östlich des Plangebietes grenzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich der B 436“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

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

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

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

Hinzu kommt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (hier die Anpassung der zulässigen Nutzungen) verfolgt, keine Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung. Es wird somit durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung oder ein anderer Eingriff in die Natur vorbereitet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

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

4.4 Abfallrechtliche Belange

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

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

4.5 Wasserrechtliche Belange

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

5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um Konflikte im Hinblick auf die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens der Stadt Weener (2018) zu vermeiden, gelten innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO folgende textliche Festsetzungen:

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Getränke der Weeneraner Liste nicht zulässig. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke ist ausnahmsweise als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekanntgemacht am 21.11.2017),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

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

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gemischte Baufläche (M)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

STADT WEENER (EMS)

Berichtigung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 W "Wohnen am Hesse-Park"

Kurzerläuterung

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Wohnen am Hesse-Park“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier teilweise eine Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 118 W setzt für das das Gebiet teilweise ein Mischgebiet fest und der Flächennutzungsplan wurde bisher nicht berichtigt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes 118 W wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nun mit der Darstellung einer gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauGB vollzogen (vgl. Abb. links).

Beschluss zur Berichtigung

Der Rat der Stadt Weener hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ am diese Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.

Weener 25. April 2019

Sonnenberg

Bürgermeister

L.S.

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Bekanntmachung zur Europawahl Zusammensetzung des Kreiswahlausschusses

Für die Wahl der Abgeordneten zum 9. Europäischen Parlament ist für den Landkreis Leer ein Kreiswahlausschuss gebildet worden. Dieser bleibt auch nach der Hauptwahl bestehen, längstens bis zum Ablauf der Wahlperiode.

Der Kreiswahlausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

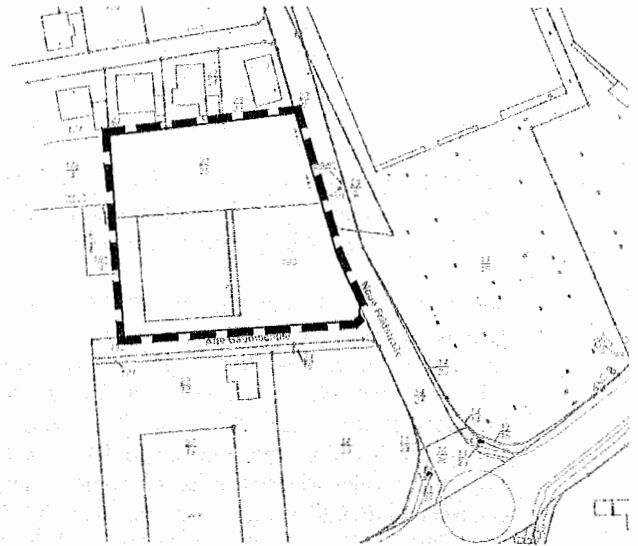
Vorsitzender	Stellvertretende Vorsitzende
Matthias Groote Bergmannstr. 37 26789 Leer	Jenny Daun Bergmannstr. 37 26789 Leer
Beisitzer/innen	Stellvertretende Beisitzer/innen
Heiner Schröder Leer	Janneke Groote Ostrhauderfehn
Bianca Yzer Bunde	Jorid Thomsen Ostrhauderfehn
Annäus Bruhns Jemgum	Simone Schonvogel Uplengen
Grietje Oldigs-Nannen Leer	Philipp Sempell Westoverledingen
Wilhelm Bloem Leer	Lutz Drewniok Weener
Frank Achilles Rhauderfehn	Max Klimpel Leer

Matthias Groote
Kreiswahlleiter für den Landkreis Leer

Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen im Hessepark“ gemäß § 13 a BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat am 28.03.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen im Hessepark“ gemäß § 13 a BauGB in Textform als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachstehenden Kartenausschnitt ersichtlich.



Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen im Hessepark“ gemäß § 13 a BauGB in Textform in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 W „Wohnen im Hessepark“ gemäß § 13 a BauGB in Textform und die dazugehörige Begründung werden vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes im Bauamt der Stadt Weener (Ems), Marktstraße 3, 26826 Weener, Zimmer 2 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) ein Mangel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB

gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Festsetzungen eines Bebauungsplans oder seine Durchführung eintretenden Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, den 08.04.2019

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
Ludwig Sonnenberg

**Satzung der Stadt Weener (Ems) über die Erhebung
von Verwaltungskosten im eigenen Wirkungskreis
(Verwaltungskostensatzung)**

Aufgrund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Ausführung des Achten Buchs des SGB vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) und § 4 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 28.03.2019 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

- (1) Für Amtshandlungen und sonstige Verwaltungstätigkeiten – im nachfolgenden Verwaltungstätigkeiten – im eigenen Wirkungskreis der Stadt Weener (Ems) werden nach dieser Satzung Gebühren und Auslagen – im nachfolgenden Kosten – erhoben, wenn die Beteiligten hierzu Anlass gegeben haben. Verwaltungstätigkeiten sind auch Entscheidungen über förmliche Rechtsbehelfe.
- (2) Kosten werden auch erhoben, wenn ein auf Vornahme einer kostenpflichtigen Verwaltungstätigkeit gerichteter Antrag abgelehnt oder nach Aufnahme der Verwaltungstätigkeit vor der Entscheidung zurückgenommen wird.
- (3) Die Erhebung der Kosten aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleibt unberührt.

**§ 2
Kostentarif**

Die Höhe der Kosten bemisst sich unbeschadet des § 6 der Satzung nach dem Kostentarif, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 3
Gebühren**

- (1) Ist für den Ansatz von Gebühren durch den Kostentarif ein Rahmen (Mindest- und Höchstsätze) bestimmt, so sind bei der Festsetzung der Gebühr das Maß des Verwaltungsaufwandes sowie der Wert des Gegenstandes zur Zeit der Beendigung der Verwaltungstätigkeit zu berücksichtigen. Die Gebühr ist auf einen vollen Eurobetrag festzusetzen.
- (2) Werden mehrere gebührenpflichtige Verwaltungstätigkeiten nebeneinander vorgenommen, so ist

für jede Verwaltungstätigkeit eine Gebühr zu erheben.

- (3) Wird ein Antrag auf Vornahme einer Verwaltungstätigkeit

- a) ganz oder teilweise abgelehnt,
- b) zurückgenommen, bevor die Verwaltungstätigkeit beendet ist,

so kann die Gebühr bis auf ein Viertel des vollen Betrages ermäßigt werden.

Ausnahmsweise kann von der Gebührenerhebung abgesehen werden, wenn ein nennenswerter Verwaltungsaufwand noch nicht entstanden ist.

- (4) Wird ein Antrag wegen Unzuständigkeit abgelehnt oder beruht er auf unverschuldeter Unkenntnis, so kann die Gebühr außer Ansatz bleiben.
- (5) Wird eine zunächst abgelehnte Verwaltungstätigkeit auf einen Rechtsbehelf hin vorgenommen, so wird die für die Ablehnung erhobene Gebühr angerechnet.

**§ 4
Rechtsbehelfsgebühren**

- (1) Soweit ein Rechtsbehelf erfolglos bleibt, beträgt die Gebühr für die Entscheidung über den Rechtsbehelf das Eineinhalbfache der Gebühr, die für die angefochtene Entscheidung anzusetzen war. War für die Verwaltungstätigkeit keine Gebühr festzusetzen, so richtet sich die Gebühr nach Nr.18 des Kostentarifs.
- (2) Wird dem Rechtsbehelf teilweise stattgegeben oder wird er ganz oder teilweise zurückgenommen, so ermäßigt sich die aus Absatz 1 ergebende Gebühr nach dem Umfang der Abweisung oder der Rücknahme; im Falle der Rücknahme auf höchstens 25 v. H.
- (3) Wird der Rechtsbehelfsbescheid ganz oder teilweise aufgehoben oder zurückgenommen, so sind die gezahlten Rechtsbehelfskosten ganz oder teilweise zu erstatten, es sei denn, dass die Aufhebung allein auf unrichtigen oder unvollständigen Angaben desjenigen beruht, der den Rechtsbehelf eingelegt hat.
- (4) Beruht die Einlegung des Rechtsbehelfs auf entschuldbarer Unkenntnis der Verhältnisse oder auf Unwissenheit, oder erscheint es aus sonstigen Gründen unbillig, die Kosten zu erheben, so kann die Gebühr ganz oder teilweise erlassen werden.

**§ 5
Gebührenbefreiung**

- (1) Gebühren werden nicht erhoben: