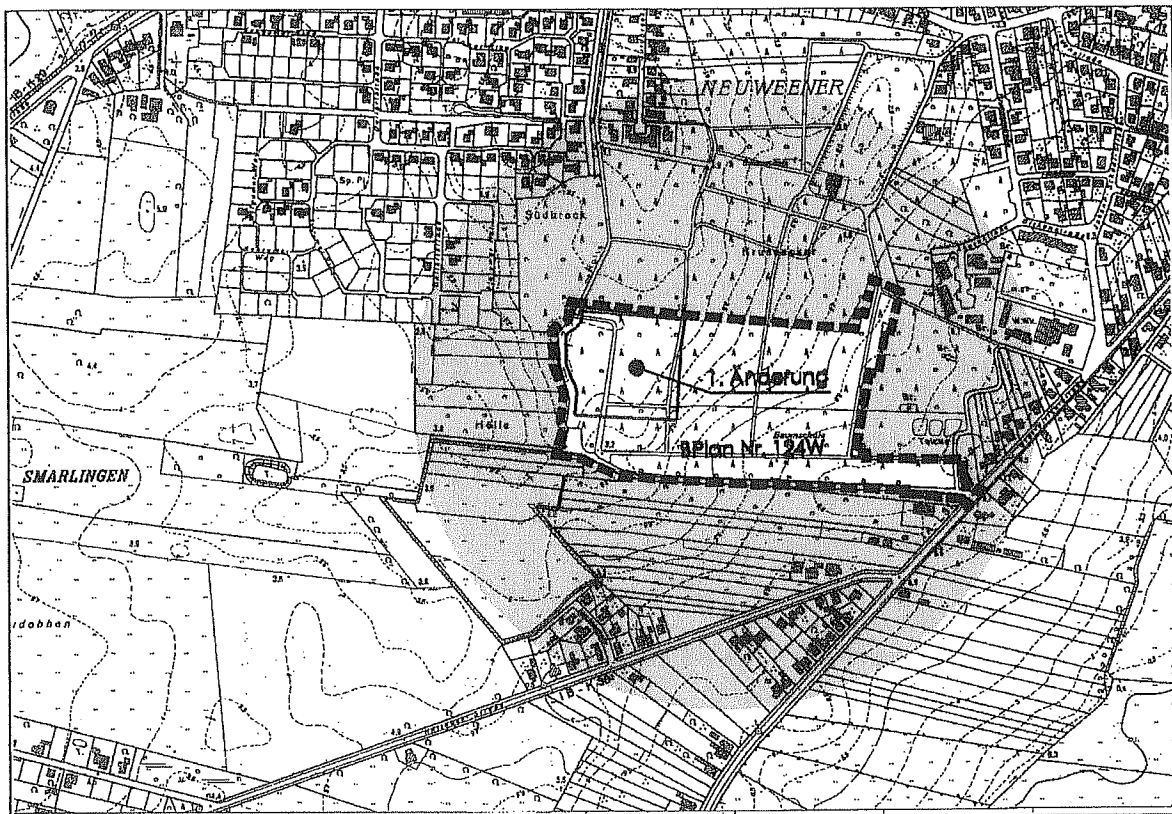


Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der Gk 5)

Maßstab 1 : 10.000

18.12.2008

Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

planungs büro



stadt landschaft freiraum

I.A.:

Jannicke
(Dannen)

13/10.09

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“, Stadt Weener

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 1. Änderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt der 1. Änderung	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Flächen für den Gemeinbedarf	7
3. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	7
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Öffentliche Grünflächen/Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB	9
6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7. Nachrichtliche Übernahmen	9
III. Auswirkungen der 1. Änderung	11
1. Öffentliche Belange	11
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	11
1.2 Umweltbelange	12
1.3 Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse und der Wohnbedürfnisse	14
1.4 Belange des Denkmalschutzes	14
2. Private Belange	15
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	15
4. Flächenbilanz	16
Verfahrensvermerke	17
Anhang	18
Tabelle 1	19
Tabelle 2	20

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“, Stadt Weener

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ ist am 02.05.2008 rechtsverbindlich geworden. Die Planungen sahen vor, nördlich des Nedderweges, angrenzend an die im Süden und Norden vorhandene Bebauung, ein Wohngebiet mit ca. 100 Baugrundstücken zu entwickeln. Zwischenzeitlich ist es gelungen eine Investorengruppe zu finden, die auf einer etwa 1,20 ha großen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 W ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim (68 vollstationäre Altenpflegeplätze) und Seniorenwohnungen errichten möchte.

Infolge des kontinuierlich steigenden Anteils alter Menschen in unserer Gesellschaft (sinkende Geburtenraten bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung), sind immer mehr Menschen in ihrem letzten Lebensabschnitt auf tägliche Hilfe und Pflege angewiesen. Die prognostizierten Veränderungen der Gesellschaftsstruktur in der Bundesrepublik Deutschland erfordern von den Kommunen angemessene Maßnahmen zur Deckung des unvermeidlich steigenden Bedarfs an seniorengerechten Pflegeeinrichtungen. Für den Standort Weener ergibt sich auf der Grundlage der aktuellen Bedarfsanalyse¹ und unter Berücksichtigung der vorhandenen Pflegekapazitäten eine aktuelle Unterdeckung von 53 Heimplätzen (vgl. dazu Tabellen 1 und 2 im Anhang). Nach der Studie besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen, stationären Pflegekapazitäten, besonders mit den Schwerpunkten somatische, leichte und mittelschwere gerontopsychiatrische sowie palliative Pflege. In einem Umkreis von 10 km um die Stadt Weener herum besteht ein Bedarf an 100 vollstationären Altenpflegeplätzen. Die Realisierung des geplanten Seniorenzentrums Weener mit 68 vollstationären Altenpflegeplätzen leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfes.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W ist die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Seniorenzentrums. Dazu erfolgt die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“. Zwar ist die geplante Altenheimnutzung grundsätzlich in den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässig, doch wäre es innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht möglich die Zweckbestimmung festzulegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W dient damit auch der langfristigen Standortssicherung der dem Gemeinbedarf dienenden Altenheimnutzung. Darüber hinaus machen die besonderen Standort- und Flächenansprüche des Seniorenzentrums einige Anpassungen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen notwendig. Inhalte der 1. Änderung sind insbesondere:

- die Absicherung der geplanten Altenheimnutzung,
- die Anpassung der Erschließung im Bereich der Planstraßen A und C,
- die Verlegung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz,
- die Anpassung der öffentlichen Grünflächen.

¹ WILLE & PARTNER (Januar 2008): "Machbarkeitskonzept zur Gewährleistung eines leistungsfähigen und wirtschaftlichen Baues und Betriebes - Seniorenzentrum Weener"

Durch die geplante Altenheimnutzung werden ca. 16 Wohnbaugrundstücke überplant. Die im Baugebiet verbleibenden und dem örtlichen Wohnungsmarkt zukünftig zur Verfügung stehenden ca. 84 Grundstücke können die mittelfristige Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet Weeners in ausreichender Weise decken.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat am 30.09.2008 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W gefasst. Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung im beplanten Innenbereich der Stadt Weener initiiert und damit der Innenentwicklung dient und die voraussichtliche bzw. festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 2,01 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Fuß- und Radwegeverbindung parallel zum Fließgewässer „Hölle“ (Gewässer II. Ordnung) und nach Westen angrenzende Brachflächen,
- im Süden und Osten durch die (geplante) Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“.
- im Norden durch das Freiflächenareal mit großem Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 W „Auf der Gäste“.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet der 1. Änderung „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum“ ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Wie bereits in Kap. I. 1 dargelegt, wäre die geplante Altenheimnutzung auch grundsätzlich in den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124 W festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässig; das geplante Vorhaben fügt sich demnach in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der Stadt

Weener angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2006) heranzuziehen.

Allgemeine Aussagen:

Die Stadt Weener ist im RROP als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer, zu denen das Stadtgebiet Weeners zählt, sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen.

Plangebietsbezogene Aussagen:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W liegt im Randbereich eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft -“. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung des RROP darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegebiete großflächig dargestellt sind und es aus diesem Grunde zu maßstabsbedingten Ungenauigkeiten im Hinblick auf deren Abgrenzung kommen kann. Es wird dazu ausgeführt, dass Siedlungsbereiche grundsätzlich von dieser Darstellung auszunehmen sind.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bauungsstruktur/Geschichtlicher Abriss

Die Flächen im Plangebiet wurden langjährig als Aufschulungsflächen der Baumschule Hesse genutzt. Seit der Betriebsaufgabe der Baumschule im Jahre 1993 wurde bis Ende 1998 ein Teil der noch vorhandenen Gehölzbestände durch den neuen Eigentümer für den Verkauf gerodet. Die Flächen unterlagen bis Ende 1998 einer extensiven Baumschulnutzung. Anfang Mai 2008 wurde der Bebauungsplan Nr. 124 W, der die gesamten Freiflächen (ehemalige Baumschulflächen) zwischen den Baugebieten Nr. 90 W „Auf der Gaste“ im Norden und Nr. 107 „Nördlich Holthuser Straße“ im Süden sowie östlich den Flächen des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland überplante, rechtsverbindlich. Als erster Schritt zur Erschließung des mit dem Bebauungsplan Nr. 124 W vorbereiteten Baugebietes wurden im Frühjahr 2008 die noch vorhandenen Rest-Gehölzbestände gerodet und der Ausbau der Erschließungsstraßen „Nedderweg“ und „Auf der Gaste“ (Lückenschluss bis zum Nedderweg) begonnen.

Im Norden schließt sich das in den 90 ziger Jahren entwickelte Baugebiet Nr. 90 W „Auf der Gaste“ an das Plangebiet an. Unmittelbar nördlich grenzen Freiflächen mit wichtiger Naherholungs- und Naturschutzfunktion an den Geltungsbereich der 1. Änderung. Es handelt sich um einen naturnah gestalteten Bereich mit einem großen Regenrückhaltebecken, Fußwegeverbindungen und lückig bepflanzten Freiflächen. Nordöstlich befindet sich das Gelände der Baptistengemeinde Weener mit einem Kindergarten. Ein weiteres Regenrückhaltebecken entstand 2005 südwestlich des Plangebietes im Zusammenhang mit der Entwicklung des südlich vorhandenen Neubaugebietes Nr. 107 W „Nördlich Holthuser Straße“. Im Westen schließen sich, westlich des Gewässers „Hölle“, nahezu gehölzfreie Brachflächen an das Plangebiet an.

Maßgeblich für die Beurteilung der Bestandssituation ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht der beschriebene, derzeitige Zustand der Flächen (Bauerwartungsland) im Bereich der 1. Änderung, sondern die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ (vgl. dazu die Ausführungen in Kap. III. 1.2).

Altlasten

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekanntes Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

II. Inhalt der 1. Änderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W ist die geplante Realisierung eines Seniorenzentrums. Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, die im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen den Erfordernissen der Altenheimnutzung anzupassen.

1. Art der baulichen Nutzung

Infolge der geplanten Realisierung des Seniorenzentrums wird insbesondere im Rechtsplan festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) überplant. Im Bereich der geänderten Erschließung (Planstraßen A und C) verändern sich darüber hinaus die Grundstückszuschnitte innerhalb der verbleibenden, unmittelbar an das Gelände des geplanten Seniorenzentrums, angrenzenden Wohngebietsflächen.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Altenheimnutzung wird das für das Seniorenzentrum benötigte Areal als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ werden Flächen der im Rechtsplan festgesetzten Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet, WA) überplant, teilweise verändern sich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche auch die Zuschnitte der privaten Grundstücksflächen. Im Bereich der südlich an die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wird der Festsetzungskatalog so ausgestaltet, dass neben Einzel- und Doppelhäusern auch verdichtete, aus kleinen, ebenerdigen Einheiten bestehende, altersgerechte Wohnformen realisiert werden können. Hier lebende ältere Menschen könnten dann bei Bedarf Einrichtungen und Angebote des benachbarten Seniorenzentrums nutzen. Im Rahmen der 1. Änderung ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 lässt auch verdichtete Wohnformen (z.B. Doppel-, Reihen- und Kettenhaus) zu. Damit das 'Sich Einfügen' verdichteter Bauweisen sichergestellt werden kann, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen hier Gebäudelängen von 35 m nicht überschritten werden. Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die festgesetzte maximale Gebäudelänge jedoch nicht überschritten werden darf.

Flächen für den Gemeinbedarf

Festsetzungen von Baugrenzen oder zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen mit Ausnahme der maximalen Gebäudehöhe (GH) nicht; die bauordnungsrechtlichen (landesrechtlichen) Abstandsregelungen sind zu beachten.

Es wird aus städtebaulicher Sicht als nicht zielführend angesehen, in der Zukunft notwendige Erweiterungen des Seniorenzentrums durch einen zu eng gefassten Festsetzungskatalog zum Maß der baulichen Nutzung und den Baugrenzen zu behindern. Auch soll der Gestaltungsfreiraum des Bauherrn bei der Vorhabenplanung nicht ohne Erfordernis eingeschränkt werden. Eine nicht der örtlichen Situation angepasste verdichtete Bebauungsstruktur und ein zu hoher Versiegelungsgrad sind im Hinblick auf die vorliegenden Gebäudeentwürfe und die übergeordnete Bedeutung ansprechend gestalteter Außen- bzw. Grünanlagen im direkten Umfeld des geplanten Seniorenzentrums nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen und zur Gewährleistung eines „Sich Einfügens“ der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche geplanten Bebauung wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) 10,00 m nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für eine Aufzuganlage bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Bezugsebene ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken

Die Stadt Weener möchte der weit verbreiteten Unsitte, Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen vorzunehmen, wirksam entgegenzutreten. Um Bodenauftrag im Plangebiet zu verhindern wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und vermeidet durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124 W zugrunde liegende Erschließungskonzept bleibt grundsätzlich erhalten. Wesentliche Änderung im Rahmen der 1. Änderung ist die Verschiebung der Anschlussstelle der Planstraße C an die Planstraße A um ca. 50 m nach Osten. Durch die Verschiebung bildet sich eine vierarmige Kreuzung mit den Planstraßen A, C und D. Um einen optimierten Grundstückszuschnitt des Seniorenzentrums zu ermöglichen knickt die vom Kreuzungspunkt nach Norden führende Achse der Planstraße C nach rd. 35 m nach Nordosten ab, um danach in den ursprünglichen Verlauf der Planstraße C einzumünden.

Im Hinblick auf die Neukonzeption der Flächen im Plangebiet der 1. Änderung, können der im Rechtsplan festgesetzte Erschließungsstich mit Wendeanlage und der von der Planstraße C zum Mehrzweckplatz verlaufende Fuß- und Radweg entfallen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung, entlang dem Gewässer „Hölle“, bleibt unverändert erhalten.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden. Aufgrund der Nähe der festgesetzten Baugebietsflächen zum Zentrum Weeners, ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet.

5. Öffentliche Grünflächen/Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Der im Rechtsplan parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Grünzug mit einer Fuß- und Radwegverbindung ist nur teilweise in die 1. Änderung einbezogen und bleibt grundsätzlich, wie im Rechtsplan festgesetzt, Bestandteil des Erschließungs- und Naherholungskonzeptes. Geringfügige Veränderungen ergeben sich östlich des Fuß- und Radweges. Die Ausformung des östlich der Wegeverbindung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Gehölzstreifens wird der veränderten Situation angepasst.

Zur Gewährleistung eines optimierten Grundstückszuschnittes für das geplante Seniorenzentrum, wird die im Rechtsplan nördlich der Planstraße C vorgesehene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ nach Westen unmittelbar benachbart zur festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindung verschoben. Das Nutzungskonzept sieht insbesondere die Realisierung einer Rasenfläche für Ballspiele vor. Geplant ist aber auch die Schaffung einer Basketball- und einer Beachvolleyballanlage. Zur Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung, ist nach Westen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB eine dichte Anpflanzung aus standortgemäßen Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit einer Verwallung in einer Breite von 6 m vorgesehen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Nordosten des Plangebietes der 1. Änderung ist in nördlicher Verlängerung der Planstraße C im Bereich der auf dem Gelände des Seniorenzentrums geplanten Anlieferungszuwegung, ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weener festgesetzt. Die Trasse dient der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Nr. 124 W und dem Plangebiet der 1. Änderung nach Norden in das dort vorhandene Regenrückhaltebecken. Der Leitungsschutzstreifen beträgt beidseitig der Leitung 1,5 m.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Nachrichtlich übernommen wird der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III A).

Mit Schreiben vom 13.11.2007 erging die wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung² gemäß § 4 der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zur Realisierung der geplanten Wohngebietsflächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 124 W. Folgende Auflagen sind mit der Ausnahmegenehmigung verbunden:

- Seitens der Bauplanungs- und Bauordnungsbehörde ist darauf zu achten, dass einhergehend mit der Bebauung keine grundwasserschädigenden Handlungen entstehen können.
- Sofern grundwasserschädigende Handlungen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit vermutet oder festgestellt werden, ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer zu informieren.

In Bezug auf den Schutz des Trinkwassers bei der Verlegung von Abwasserkanälen und die Prüfung von Leitungen und Schächten in Wasserschutzgebieten, wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB seitens des NLWKN (Gewässerkundlichen Dienstes (GWD)) auf folgende Arbeits- und Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) hingewiesen:

In der WSG Schutzzone III A ist das ATV Regelwerk A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“, M 146 „Abwasserleitungen und –kanäle in Wasserschutzgebieten“ und das Merkblatt M 143, Teil 6 Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Erneuerung von Abwasserkanälen und –leitungen. Teil 6: Dichtigkeitsprüfungen bestehender, erdüber-schütteter Abwasserleitungen und –kanäle und Schächte mit Wasser, Luftüber- und Unterdruck, zu beachten. Beim Bau der Anlagen ist die Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung -VAwS)“ zu beachten.

² Ausnahmegenehmigung erteilt durch Landkreis Leer, Amt für Wasserwirtschaft

III. Auswirkungen der 1. Änderung

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und erforderlichenfalls an das im Bereich Nedderweg vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weener angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Rheiderland, Weener.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breiner Moor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Weener.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Stadt Weener. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den zentralen Regenwasserkanal dem nördlich des Geltungsbereichs vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt, zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter (Hölle, Gewässer II. Ordnung) abgeleitet.

Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt. Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen) Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Schutzzone III A die Versickerung lediglich für Niederschlagswasser von Dachflächen erlaubt ist. Direkteinleitungen in den Graben „Hölle“ sind nicht zulässig.

Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen.

Telekommunikation:

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 1, 26119 Oldenburg, Tel.: 0441-2346543, so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

1.2 Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 7 ff. NNatG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten

Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Auswirkungen der 1. Änderung auf die Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sind die im Rechtsplan Nr. 124 W getroffenen Festsetzungen als Bewertungsgrundlage (Bestandssituation) heranzuziehen. Mit der Realisierung des geplanten Seniorenzentrums werden fast ausschließlich Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) und Verkehrsflächen, in geringem Umfang auch öffentliche Grünflächen, überplant. Prinzipiell ist eine höhere Versiegelung der Flächen im Bereich des Seniorenzentrums möglich als dies im Bereich der festgesetzten Wohngebiete möglich ist (GRZ im WA maximal 0,4 zzgl. zulässige 50 % ige Überschreitung = GRZ 0,6). Wie in Kapitel II.2 bereits dargelegt, ist eine nicht der örtlichen Situation angepasste verdichtete Bebauungsstruktur und eine Ausnutzung des maximal möglichen Versiegelungsgrades, im Hinblick auf die übergeordnete Bedeutung ansprechend gestalteter Außen- bzw. Grünanlagen im direkten Umfeld des geplanten Seniorenzentrums nicht zu erwarten. Somit wird der zu erwartende Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf in etwa dem der überplanten allgemeinen Wohngebiete entsprechen. Darüber hinaus verringert sich durch die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung die Größe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Vollversiegelung) um ca. 750 m². Demgegenüber verringert sich der festgesetzte Grünflächenanteil lediglich um rd. 600 m². In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die an den Grünzug angrenzenden Außenbereichsflächen des geplanten Seniorenzentrums großflächige, parkartige Grünanlagen aufweisen werden, die hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung deutlich positiver zu bewerten sind, als die ursprünglich geplante Wohnbebauung.

Das Hauptgebäude des geplanten Seniorenzentrums (Altenpflegeheim mit 68 Pflegeplätzen) weicht in seiner Kubatur deutlich von der im Rechtsplan und der in der unmittelbaren Umgebung geplanten bzw. bereits realisierten Wohnbebauung ab. Für die Abläufe im Pflegebereich hat sich eine V-förmige Architektur mit durchgehend mindestens zweigeschossigen zeilenartigen Gebäudeschenkeln bewährt³. Im Zusammenhang mit dem großzügigen Grundstückszuschnitt, der der Umgebung angepassten Höhenentwicklung des Hauptgebäudes (max. 10,00 m) und der großflächigen, gestalteten Freiflächen, sind in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung sind mit der Realisierung des geplanten Seniorenzentrums keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erwarten. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 heraufgesetzt. Hintergrund ist die städtebaulich sinnvolle Förderung verdichteter, altersgerechter Wohnformen in diesem Bereich. Diese zeichnen sich u.a. durch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss und kleinere, pflegeleichte Gartengrundstücke aus, so dass dem höheren Versiegelungsgrad infolge der höheren Flächenausnutzung eine Verminderung des Flächenverbrauchs gegenüberzustellen ist.

³ Im Landkreis Leer wurde bereits in Detern ein nahezu baugleiches Seniorenzentrum realisiert.

In Anlehnung an die Intention des § 13 a BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ermöglicht, ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W insbesondere der Vermeidungsaspekt durch die Wahl des Standortes herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von Baugebiets- und Verkehrsflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Weeners, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und Eingriffe in potentiell wertvollere Lebensräume vermieden.

1.3 Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse und der Wohnbedürfnisse

Entsprechend des in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziels, berücksichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W insbesondere die sozialen Bedürfnisse und Wohnbedürfnisse alter und behinderter Menschen (§ 1 (6) 2 und 3 BauGB) durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Seniorenzentrums. Auf einer Fläche von ca. 1,20 ha werden in der Stadt Weener und seinem Umland dringend benötigte Pflegeplätze und an die Pflegeeinrichtungen angeschlossene Seniorenwohnungen in einem attraktiven und ruhigen Umfeld im Stadtgebiet geschaffen. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ wird diese Nutzung langfristig planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Festsetzung des geplanten Seniorenzentrums werden ca. 16 Wohnbaugrundstücke überplant. In Anbetracht der in den letzten Jahren zurückgegangenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der im Plangebiet und im weiteren Stadtgebiet darüber hinaus zur Verfügung stehenden Grundstücke (allein im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 W stehen kurzfristig 84 Grundstücke zur Verfügung) bleibt der mittelfristige Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Weener dennoch in ausreichender Weise gedeckt. Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Pflegeheim/Seniorenwohnungen) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem geplanten Wohngebiet heraus sind zukünftig nicht zu erwarten.

Ungeachtet der Planungen zur Realisierung des geplanten Seniorenzentrums, hält die Stadt Weener an dem Entschluss fest, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W dringend benötigte Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche im Plangebiet zu schaffen. Im Nordwesten des Plangebietes sollen Flächen für z.B. Fußball-, Basketball- und Volleyballspiel geschaffen werden (Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“, vgl. Kap. II. 5). In Abstimmungsgesprächen mit dem Betreiber des Seniorenzentrums wurde die Nachbarschaft des Mehrzweckplatzes zu den Einrichtungen des Seniorenzentrums ausdrücklich begrüßt.

1.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 124 „Nördlich Nedderweg“, teilte der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft mit, dass auf dem hoch gelegenen Sandrücken im Plangebiet in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder zahlreiche Funde vor allem der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit gemacht worden sind, die auf entsprechende Besiedlungsspuren im Boden hin-

weisen. Eine Bebauung des Geländes kann erst erfolgen, wenn die untertägig erhaltene Denkmalsubstanz ausgegraben und dokumentiert ist.

Zu diesem Zweck wird im Frühjahr/Sommer 2008 durch Suchschnitte erkundet, in welchem Umfang Flächengrabungen erfolgen müssen. Da ein Teil als Baumschule genutzt worden ist, wird so gleichzeitig erkundet, in welcher Qualität Befunde erhalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), § 14, verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung könne unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Zulassung der geplanten Nutzungen gefördert.

3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Seniorenzentrums mit 68 Pflegeplätzen und seniorenrechten Wohnungen geschaffen werden.

Die 1. Änderung fördert damit unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft insbesondere die sozialen Bedürfnisse von alten und behinderten Menschen (Seniorenzentrum); aber auch die Belange junger Menschen finden in adäquater Weise Berücksichtigung (Mehrzweckplatz).

Aus städtebaulicher Sicht dient die Planung eines Seniorenzentrums im innerstädtischen Bereich Weeners der Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen, zusammenhängenden Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Inhalte der 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

Insbesondere die sozialen aber auch die privaten Belange werden deutlich gefördert, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden unter Berücksichtigung des verbleibenden ausreichenden Grundstücksangebotes in der Stadt Weener nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft die erhält die Möglichkeit vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen Grabungen im Plangebiet durchzuführen.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“ hat eine Größe von ca. 2,01 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.235 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	12.008 m ²
Öffentliche Grünflächen davon Mehrzweckplatz: 1.123 m ² Grünzug: 909 m ²	2.032 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	849 m ²
Summe	20.124 m²

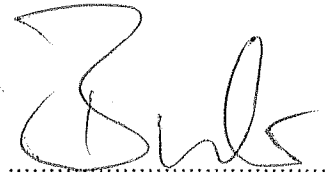
Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Weidenweg 27 c, 26789 Leer.

Leer, den 05.01.2009



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

planungs bü ro



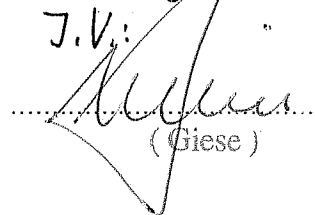
Der Rat der Stadt Weener hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 18.12.2008 zugestimmt.

Weener, den 05.01.2009

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J.V.:



(Giese)

64

Anhang

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 W

„Nördlich Nedderweg“, Stadt Weener

Tabelle 1: Bedarfsanalyse Landkreis Leer Januar 2010 (Quelle: WILLE & Partner GmbH)

Bedarfsanalyse Landkreis Leer 2010	Bevölkerung 2010 65-Jahre und ältere; Bereitsmann Säufung	davon Pflegebedürftig (4,2% lt. KD4)	bestehende Heimplätze Stand 01/2009	im Bau befindende Heimplätze	Summe Heimplätze in 2008	Unterdeckung/Überdeck- ung Stand Januar 08	Unterdeckung/Überdeck- ung Stand 2010
Bortum, Stadt	1.128	47	36		36	-11	-11
Jemgum	904	36		22	22	-38	-16
Leer - Stadt	7.249	304	348		348	42	42
Moormerland	4.349	153	147		147	-36	-36
Osthauderfehn	2.125	59	45		45	-44	-44
Rhauderfehn	3.954	154	140		140	-14	-14
Uphagen	2.050	57	49		49	-58	-38
Weener	3.221	135	93		93	-52	-52
Westoverledingen	3.501	147	54		54	-92	-92
SG* Bunde	1.850	89	89		89	0	0
SG Heesl	1.947	52	135		135	53	53
SG Jünne	1.250	54	55		55	2	2
Landkreis Leer	33.099	1.380	1.160	22	1.182	-230	-208

* 10 KM-Landkreis

* Samtgemeinde

(Stm) (B) (M) (R) (S)
 Stadt Weener
 Bürgermeister
 Büro

Tabelle 2: Bedarfsanalyse Stadt Weener Januar 2010 (Quelle: WILLE & Partner GmbH)

Stadt Weener 2010	Bewohner 65 und älter	Bedarf Soll- Pflegeplätze	Angebot Ist-Pflegeplätze	Bedarf an Pflegeplätzen
	3.221	135	83	52
- 1.2 % Anteil Stufe G*			-1	1
in Plätzen		135	82	53
in %	100	4,2	2,55	1,65

* Aufgrund von Besitzstandswahrung können die aktuellen Bewohner der Pflegestufe G in den Pflegeheimen verbleiben.