

STADT WEENER

Landkreis Leer



95. Änderung des Flächennutzungsplanes

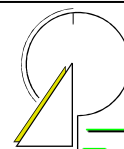
BEGRÜNDUNG

Entwurf

Dezember 2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)	2
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	2
1.2	Stadtentwicklungsplanung	3
1.3	Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	5
4.2	Belange des Immissionsschutz	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altablagerungen	7
4.5	Abfallrechtliche Belange	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Einzelhandel in Weener unterliegt, wie überall in Deutschland, einem stetigen Wandel. Man muss bei der Entwicklung allerdings unterschiedliche Bereiche im Auge haben. Zum einen die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) mit der kleinteiligen Struktur, zum anderen die großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandelsstandorte, die über das Stadtgebiet verstreut liegen und überwiegend zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs dienen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet, hat die Stadt Weener 2017 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept ist Grundlage für planerische und politische Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Weener. Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ließ die Stadt Weener ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens innerhalb des Plangebietes im September 2017 erstellen, um die Verträglichkeit und die Auswirkungen des Vorhabens optimal beurteilen zu können.

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

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

Um das Planungsziel umsetzen zu können, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, da die geplante flächige Erweiterung in einem Bereich stattfinden soll, der im aktuellen Flächennutzungsplan, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

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

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weener und umfasst eine ca. 5.100 m² große Fläche nördlich der Bundesstraße 436 sowie östlich der „Neue Feldstraße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 13/59, 13/60, 13/19 und 11/12 vollständig. Diese Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen werden derzeit nicht genutzt.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 102 W „Wohnen zwischen B 436 und Geiske“. Südlich der Bundesstraße (B 436) sowie westlich der „Neue Feldstraße“ sind weitere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Weiter östlich grenzen die Flächen des Krankenhauses Rheiderland an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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 95. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der entsprechenden Ausgestaltung des bestehenden Einzelhandelsareals im Stadtgebiet Weeners entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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. Südlich des Geltungsbereichs

verläuft mit der B 436 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die zudem als Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt wird.

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

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

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

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

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

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

1.2 Stadtentwicklungsplanung

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

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

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

1.3 **Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung des Einzelhandelsstandortes „Neue Feldstraße“**

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Weener aus dem Jahr 2017 liegt das Plangebiet im Ergänzungsbereich der Innenstadt (vgl. Kap. 3.3). Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes besser beurteilen zu können, wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens erstellt.

Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens sind die Einzelhandelsbetriebe Edeka-Verbrauchermarkt, Aldi-Lebensmitteldiscounter, Kik-Bekleidungsfachmarkt und Ernsting's Family-Bekleidungsfachmarkt, die insgesamt eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² planen. Der ebenfalls am Standort vorhandene Holz + Bau-Fachmarkt plant derzeit keine Änderungen im Bestand (Verträglichkeitsgutachten (2017)). Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 W „Nördlich B 436“ werden allerdings zusätzliche Außenlagerflächen bereitgestellt. Um das Planvorhaben umsetzen zu können, muss für einen untergeordneten Bereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich, dem eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet Weener zukommt. Unmittelbar westlich und südlich des Erweiterungsvorhabens grenzen Wohngebiete an, die fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich sind zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m) vorhanden, wodurch die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert ist (Verträglichkeitsgutachten 2017).

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 (2017) sind die signifikanten Angebotslücken auch nicht allein durch die Innenstadt Weener zu lösen. Durch die geplanten Erweiterungen ist auch ein komplementäres Zusammenwirken von Innenstadt und Ergänzungsbereich vorhanden, da insbesondere Großflächen (> 800 qm Verkaufsfläche) räumlich nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können.

Das Verträglichkeitsgutachten (2017) zeigt ebenfalls, dass auch nach der Vorhabenrealisierung bei den zentrenrelevanten Sortimenten das Grundzentrum Weener weiterhin Angebotslücken aufweisen wird. Die Verkaufsflächenausstattung wird sich auf gleicher Höhe des benachbarten Grundzentrums Bunde sowie deutlich unterhalb der benachbarten Mittelzentren Leer und Papenburg bewegen. Somit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen durch das Vorhaben auszuschließen.

Auch eine Steigerung der Attraktivität durch die geplanten Erweiterungen ist nicht zu erwarten, da das Vorhaben vielmehr zur Aufrechterhaltung und nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit beiträgt (Verträglichkeitsgutachten 2017).

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 (2017)). Dieser Empfehlung folgt die Stadt Weener durch entsprechende textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen. Zusätzlich wird der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“ geändert, mit dem Ziel, dort den Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen und den NP-Lebensmitteldiscounter in Möhlenwarf zu schützen.

Lediglich im periodischen Bedarf erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen rechnerisch nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Schnitt etwa 7 %. Kein städtebauliches Gewicht in Bezug auf die wettbewerblichen Effekte erlangen die Sortimente Bekleidung/Wäsche sowie Haushaltwaren/Glas/Porzellan/Keramik. Somit sind für das Innenstadtzentrum von Weener sowie dem Ortsteilzentrum Möhlenwarf und dem Ergänzungsbereich Innenstadt, wozu die geplante Erweiterung zählt, die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Daher wird die geplante Erweiterung die grundzentrale Versorgungsfunktion von Weener und den zentralen Versorgungsbe- reich, womit der Ergänzungsbereich Innenstadt gemeint ist, maßvoll stärken (Verträglichkeitsgutachten 2017).

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB im Detail bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht beigefügt, der grundlegende Umweltbelange thematisiert und der Planungsebene angemessen behandelt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutz

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

Die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 W sieht die Erweiterung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauungen vor. Bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 W „Wohnen zwischen B 436 und Geiske“ wurden die Geräuschimmissionen ausgehend von dem Sondergebiet gemessen und im Folgenden erläutert.

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

Der Eigentümer der Einzelhandelsbetriebe hat bereits im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 102 W die derzeit zulässige Nachtanlieferung aus seiner Genehmigung herausnehmen lassen. Im Weiteren wird die Stadt Weener den südlich angrenzenden Bebauungsplan dahingehend ändern, dass auch hier textlich geregelt wird, dass eine Nachtanlieferung im Norden der Einzelhandelsbetriebe unzulässig ist.

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

Zusammenfassend kann man festhalten, dass von den oben aufgelisteten, untersuchten Emissionsquellen im Wesentlichen die Anlieferung auf der Südseite des geplanten Wohngebietes eine Koordinierung durch Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Um ein Nebeneinander der gewerblichen und der Wohnnutzung zu ermöglichen sind Maßnahmen erforderlich, die über textliche Festsetzungen abgesichert werden. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung ist ein mindestens 3,0 m hoher Lärmschutz erforderlich (der erforderliche Lärmschutz wurde in Form einer Lärmschutzwand hergestellt).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit gegen die die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Den Belangen des Immissionsschutzes wird ausreichend Rechnung getragen. Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten

oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.5 Abfallrechtliche Belange

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

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

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die behutsame Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsareals am nördlichen Stadtrand.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird im Rahmen der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich in eine Sonderbaufläche (S) mit der Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neue Feldstraße.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**
Das Plangebiet der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 W wird nicht unmittelbar vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Südlich des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Weener Neue Straße“ (in ca. 350 m Entfernung) und „Schmiede“ (in ca. 400 m Entfernung) mit den dort verkehrenden Buslinien 620 und 635.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **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 / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

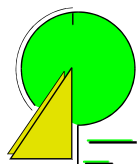
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 95. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Stadt Weener (Ems) durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede

Telefon (0 44 02) 9116-30

Telefax (0 44 02) 9116-40

www.diekmann-mosebach.de

mail: info@diekmann-mosebach.de