

SATZUNG DER STADT LEER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 "EMSPARK" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für den Bereich: nördlich der Nüttermoorer Straße, westlich der Heisfelder Straße (B70) und südlich der Bundesautobahn A31



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

SO 2
"Lebensmittel-einzelhandel"
GRZ 0,8
GFZ 1,2
GH = 12 m

SO 1
"Einkaufszentrum"
GRZ 0,8 |
GH = 13 m

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO 1
Sondergebiet 1 "Einkaufszentrum" § 11 BauNVO

SO 2
Sondergebiet 2 "Lebensmitteleinzelhandel" § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl § 16 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich für Ein- und Ausfahrt

priv. Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung "Räumstreifen"

Zweckbestimmung "Biotop- und Gehölzschutz / Regenrückhaltung"

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

Mit Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten SO 2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fläche für einen Werbeflyer (gem. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

Wahlhecke § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten

Anbauverbotszone § 24 NStrG / § 9 FStrG

Wahlhecke § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten

Bürgermeister

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

Hinweis: Bereich mit vorhandenen übergeordneten Leitungen verschiedener Träger

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO 1 "Einkaufszentrum" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet SO 1 "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

a. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 19.000 m².

b. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß Textlicher Festsetzung 1.3 dürfen maximal eine Verkaufsfläche von 10.450 m² umfassen.

c. Innerhalb der unter Buchstabe b. genannten Maximalverkaufsfläche dürfen die unter Buchstabe e. genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den jeweils angegebenen Verkaufsflächen angeboten werden.

d. Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Textlicher Festsetzung 1.3 dürfen auf jeweils maximal 2.500 m² Verkaufsfläche angeboten werden, soweit unter Buchstabe e. keine abweichende Festsetzung getroffen wird.

e. Sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzen:

Sortiment Verkaufsfläche maximal in m²

Nahversorgungsrelevante Sortimente

• Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Reformwaren) 4.800

• Lebensmittelhandwerk 150

• Drogeriewaren inkl. Wasch-/Putzmittel; Kosmetika und Parfümerieartikel 800

• Arzneimittel 125

• Papier, Schreibwaren, Schulbedarf; Zeitungen/Zeitschriften 200

• (Schnitt-) Blumen; Zoartikel - Tierhaltung und -zubehör 300

Zentrenrelevante Sortimente

• Bekleidung und Zubehör (ohne Sportbekleidung, inkl. Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle) 2.500

• Schuhe und Zubehör (ohne Sportschuhe); Leder- und Kürschnerwaren 1.500

• Sportartikel einschl. Sportgeräte (inkl. Sportbekleidung/-schuhe) 1.000

• Spielwaren und Künstlerbedarf; Musikalien 625

• Bücher 400

• Glas, Porzellan, Keramik; Bastel- und Geschenkartikel; Haushaltswaren/Bestecke 2.600

• Haus-/Heimtextilien, Stoffe; Gardinen und Zubehör 1.100

• Uhren/Schmuck 225

• Foto, Video; Optik 200

• Unterhaltungselektronik/Neue Medien 1.700

• Elektrokleingeräte 1.050

• Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Textlicher Festsetzung 1.3 (Kunstgewerbe/Bilder/Rahmen, Sanitätswaren, Briefmarken/Münzen, Hörgeräte, Waffen/Jagdbedarf) 200

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

• Möbel (inkl. Büromöbel) 3.500

• Fahrräder und Zubehör 200

• Zoartikel – lebende Tiere und Tiernöbel 250

• Beleuchtungskörper, Lampen, Elektrogroßgeräte 2.700

• Teppiche, Bodenbeläge 1.900

• Sortimente eines Bau- und Gartenmarktes (Bau-, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Tapeten; Farben, Lacke; Fliesen; Gartenhäuser, -geräte; Holz; Installationsmaterial; Kamine, (Kachel-)Öfen; Pflanzen und -gefäße sowie Gartenbedarf; Rolläden und Markisen; Werkzeuge und Maschinen) 9.000

f. Aktionswaren aus dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gemäß Textlicher Festsetzung 1.3 sind innerhalb der Verkaufsflächenbegrenzen nach Buchstabe b. auf einer Verkaufsfläche von maximal 350 m² zulässig.

g. Nicht zur Verkaufsfläche im Sinne von Buchstabe a. zählen die Flächen einer innerhalb des Gebäudes liegenden Erschließungsfläche, über die unabhängig voneinander zu betretende Mieteneinheiten erschlossen werden (Mall). Auf dieser Erschließungsfläche dürfen keine Waren zum Verkauf angeboten werden mit Ausnahme von Aktionswaren gemäß Buchstabe f. im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche gemäß Buchstaben a., b. und f. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote auf der Mall sind zulässig.

h. Neben den genannten Verkaufsflächen und Sortimenten sind im Sondergebiet SO 1 folgende Nutzungen zulässig:

• Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

• Schank- und Speisewirtschaften

• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume

• Tankstellen

• Autoschlüssel

• Kfz-Service-Betriebe

1.2 Sonstiges Sondergebiet – SO 2 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO 2 "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel.

Es ist ein Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel auf maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig. Zusätzlich sind Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10% der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zulässig.

1.3 Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

• Bastel- und Geschenkartikel

• Bekleidung aller Art

• Briefmarken, Münzen

• Bücher

• Computer, Kommunikationselektronik

• Elektrokleingeräte

• Foto, Video

• Gardinen und Zubehör

• Glas, Porzellan, Keramik

• Haushaltswaren/Bestecke

• Haus-, Heimtextilien, Stoffe

• Hörgeräte

• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen

• Kurwaren, Handarbeiten, Wolle

• Leder- und Kürschnerwaren

• Musikalien

• Spielwaren und Künstlerbedarf

• Sportartikel einschl. Sportgeräte

• Ton- und Bildträger

• Uhren/ Schmuck

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente

• Arzneimittel

• (Schnitt-) Blumen

• Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel

• Kosmetika und Parfümerieartikel

• Nahrungs- und Genussmittel

• Papier, Schreibwaren, Schulbedarf

• Reformwaren

• Zeitungen/ Zeitschriften

• Zoartikel - Tierhaltung und -zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

• Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör

• Bauelemente, Baustoffe

• Beleuchtungskörper, Lampen

• Beschläge, Eisenwaren

• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten

• Büromaschinen (ohne Computer)

• Elektrokleingeräte

• Fahrräder und Zubehör

• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör

• Farben, Lacke

• Fliesen

• Gartenhäuser, -geräte

• Holz

• Installationsmaterial

• Kamine, (Kachel-)Öfen

• Kinderwagen, -stühle

• Küchen (inkl. Einbaugeräte)

• Maratzen

• Möbel (inkl. Büromöbel)

• Pflanzen und Gefäße sowie Gartenbedarf

• Rolläden und Markisen

• Werkzeuge und Maschinen

• Zoartikel - lebende Tiere und Tiernöbel

4.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" ist zu Zwecken der Unterhaltung der angrenzenden Gewässer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Lagerflächen sind unzulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Biotop- und Gehölzschutz / Regenrückhaltung sind die vorhandenen Gehölze einschließlich der Wallhecke zu erhalten und die übrigen Flächen der Sukzession zu überlassen. Ein Einklinken auf den offenen Flächen sowie die Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen sind zulässig.

5.2 Dem Geltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs die folgenden Flächen innerhalb des Flächenpoles Königsmoor der Stadt Leer zugeworfen, die nach Maßgabe des Umweltberichts zu entwickeln sind: Flurstück 114/1, Flur 5, Gemarkung Logaburum, Flächenanteil 0,29 ha.

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Im Sondergebiet (SO 1) sind entlang der Heisfelder Straße (B 70) angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von im Mittel mindestens 3 Metern gebietsheimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern in den in textlicher Festsetzung 6.4 genannten Qualitäten vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindesthöhe dieser Hecken beträgt 0,70 m. Vorhandene Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind in Qualitäten gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Eine Unterbrechung des Pflanzstreffens für Zuwegungen und eine Zufahrt ist zulässig.

6.2 Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Nüttermoorer Straße (K 2) angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von im Mittel mindestens 5 Metern gebietsheimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern in den in textlicher Festsetzung 6.4 genannten Qualitäten vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindesthöhe dieser Hecken beträgt 0,70 m. Vorhandene Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind in den in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 genannten Qualitäten zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten, sind der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 zu entnehmen. Eine Unterbrechung des Pflanzstreffens für Zuwegungen und eine Zufahrt ist zulässig.

6.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten und durch gebietsheimische hochstämmige Laubbäume zu ergänzen (insgesamt 223 Einzelbäume). Für die Anpflanzung der Hochstämmen sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² anzulegen. Abgänge oder Beseitigungen sind in den in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 genannten Qualitäten zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualität sind der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 zu entnehmen.

6.4 Pflanzqualitäten

Zu verwendende Pflanzarten

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Grau-Weide, Ohr-Weide, Schlehe, Schwarzer Hahnenfuß, Gewöhnlicher Schneeball

Bäume: Schwarz-Erle, Moor-Birke, Stiel-Eiche, Eberesche

Zu verwendende Qualitäten

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

7.0 Gestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBOuO)

7.1 Werbeanlagen

a. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

b. Werbung auf der Fassade hat durch hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu erfolgen. An Zugängen, über die mehrere Meterhöhen erschlossen werden, insbesondere am Zugang zu einer Mall, ist auch die Werbung durch hinterleuchtete oder selbstleuchtende Logos der erschlossenen Betriebe zulässig.

c. Werbeanlagen an der Fassade sind oberhalb der Traufhöhe nicht zulässig.

d. Blinkwerbung, Wechselbildanlagen, laufende Schriftbänder und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

Fassadenanstriche in grellen oder in Neon-Farben (in Anlehnung an die RAL-Farbtöne RAL 1016, 1023, 1026, 2005, 2009, 3020, 3024, 3026, 4008, 4010, 5005) sind nicht zulässig. Die Verwendung solcher Farben ist nur in untergeordnetem Umfang von maximal 5 % einer jeden durchgehenden Fassadenfläche zugelassen.

7.3 Abweichungen sind nach § 66 der Niedersächsischen Bauordnung zu beurteilen.

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan gelten:

• Das Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.

• Die Bauabstandsverordnung (BauAbV) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

• Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011.

• Die Niedersächsische Bauordnung (NBOuO) in der Fassung vom 3. April 2012 zuletzt geändert am 06.04.2017.

2. Alte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 222 überlagert die bisherigen Bauleitpläne Bebauungsplan Nr. 184 und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 222 finden die Festsetzungen der beiden älteren Bebauungspläne keine Anwendung mehr. Lediglich die planexternen Ersatzmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 2 (Maßnahmen 13 bis 19) und dem Bebauungsplan Nr. 184 (gem. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184, S. 20 f.) Überlassung der dort definierten Flächen der freien Sukzession bzw. Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der dort definierten Flächen) gelten fort, da sie dem Ausgleich des insoweit fortbestehenden Eingriffs dienen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 222, S. 26 ff.). Bei einem etwaigen Außerkräfttreten des jüngeren Bebauungsplans Nr. 222 treten die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne wieder in Kraft.

3. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Leer-Heisfelde. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Durchführung von Maßnahmen zu beachten.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.06.2011 (Nds. GVBl. S. 135) hingewiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

5. Sulfatursäure Böden

Gemäß der zum Bebauungsplan Nr. 222 erstellten Untersuchung der Flächenentwässerung und umweltchemischen Untersuchung (Geoenvo, März 2017) besteht im Westen des Sondergebietes SO 1 ein Bereich mit Versauerungspotential und im Nordwesten des Sondergebietes SO 1 eine lokal begrenzte Zone, in der bei Belüftung durch Bodenaushub oder Grundwasseranhebung eine Versauerung des Bodens zu erwarten ist. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist der Umgang mit der Verleib des Bodenaushubs zu planen. Die Maßnahmen sind dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn darzulegen.

6. Artenschutz

Sollten trotz gegenteiliger Untersuchungsergebnisse und Prognose Tatbestände sichtbar werden, die einen Verbotstatbestand nach Artenschutzrecht (§ 44 Abs. (1) Nr. 1 / Nr. 2 / Nr. 3 BNatSchG) darstellen könnten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gemäß § 39 BNatSchG durchzuführen. Auf die §§ 39 und 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 222 "Emspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2016 öffentlich bekanntgemacht worden.

Leer, den 27.10.2017 L.S. gez. B. Kuhl

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Leer, den 29.10.2017 L.S. gez. D. Beening

Offenti. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Beening

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum / Schwormstedt / Stellmacher / Partomb, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg.

Hamburg, den 27.10.2017 gez. Karsten Schwormstedt

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 "Emspark" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

On und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 "Emspark" und der Begründung haben vom 08.06.201