STADT LEER

Landkreis Leer

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179

für ein Gebiet nördlich der Benzstraße und westlich des Knyphauser Schlootes

BEGRÜNDUNG

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass
die vor-/ umstehende Ablichtung mit
der vorgelegten Urschrift
der/des _____
übereinstimmt
Leer, den 23.12.12 STADT LEER
i. A. _____

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 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**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.1.3	Raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens	3
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**4**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen (Altlasten, Kampfmittel)	6
5.0	**INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**	**7**
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Erschließung	9
5.5	Hauptversorgungsleitungen	9
5.6	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**10**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**11**
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	11
7.2.3	Öffentliche Auslegung	11
7.3	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 179 für das Gebiet nördlich der Heisfelder Straße (B 70) und westlich des Knyphauser Schlootes im Zuge des 2. Änderungsverfahrens zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet Nüttermoor zu schaffen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 für das Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der A 31 ist der vorliegende Änderungsbereich wie auch der gesamte sich derzeit in Entwicklung befindliche Gewerbestandort als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten soll auf dem bislang unbebauten Grundstück nördlich der Benzstraße ein Möbel- und Einrichtungshaus des Unternehmens „POCO-Domäne" angesiedelt werden, das mit einer geplanten Verkaufsflächen von ca. 6.000 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in einem hierfür ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO zulässig ist. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am nördlichen Rand des Mittelzentrums Leer und der unmittelbaren Nähe zur Heisfelder Straße (B 70) und zur Autobahnanschlussstelle Leer-Nord (BAB A31) weist die ausgewählte Fläche günstige Standortvoraussetzungen für die Unterbringung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 ist die Entwicklung eines städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes, der zur Weiterentwicklung des mittelzentralen Versorgungsangebotes der Stadt Leer und seines Verflechtungsbereiches beiträgt. Im Rahmen der vorab durch den Landkreis Leer erfolgten raumordnerischen Beurteilung wurde die Vereinbarkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Bezug auf die Ausgeglichenheit der regionalen und lokalen Versorgungsstrukturen festgestellt. Zur verträglichen Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird im Bebauungsplan Nr. 179, 2. Änderung für das geplante sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" eine Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung innenstadtrelevanter Warengruppen festgesetzt. Zur Realisierung des Einzelhandelsprojektes werden durch die Bebauungsplanänderung die maßgebenden Festsetzungen (Grundflächenzahl und Bauhöhe) und die überbaubaren Grundstücksflächen den baulichen Erfordernissen angepasst. Zudem werden ausreichende Stellplatzflächen zur Unterbringung der notwendigen Kundenparkplätze ausgewiesen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird im zentralen Abschnitt des Plangebietes eine ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 179 vorgesehene Erschließungsstraße überplant, die entsprechend des geänderten Erschließungskonzeptes für das Gewerbegebiet westlich der Heisfelder Straße nicht mehr verwirklicht werden soll. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 179 außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches behalten unverändert ihre Rechtgültigkeit.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 179, 2. Änderung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (M. 1: 1.000) des Katasteramtes Leer erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 befindet sich im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes westlich der Heisfelder Straße (B 70) und umfasst konkret eine ca. 2,2 ha große Fläche nördlich der Benzstraße. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Leer im Stadtteil Nüttermoor, nördlich der Benzstraße in einem sich derzeit in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiet. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Autohaus, südlich ein Zentrallager (Mios / Edeka).

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze verlaufen Gewässer II. Ordnung (das Thedingaer Sieltief und der von Knyphausen Schloot), zu denen gemäß Satzung der zuständigen Sielacht Moormerland ein je 10,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Umfeld des Plangebietes ist in seiner städtebaulichen Situation durch die ländlich geprägte Ortsrandlage im Stadtteil Nüttermoor geprägt. Im Norden, Westen und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten befinden sich das ehemalige Kloster Thedinga und der Flugplatz Leer-Papenburg, im Osten verläuft die Bahnstrecke Leer-Emden, im Süden befinden sich die Autobahn A 31 (Abfahrt Leer-Nord) und die Leeraner Stadtteile Eisinghausen und Bollinghausen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (2008) ist die Stadt Leer als Mittelzentrum eingestuft. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf für den Verflechtungsraum bereitzustellen. Die Versorgungsstrukturen innerhalb des Landes sind hierbei so zu entwickeln, dass bei Einzelhandelsgroßprojekten die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Kongruenzgebot) entspricht. Des Weiteren sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen mit Einbindung in das ÖPNV-Netz möglich (Integrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP, 2006) beinhaltet für die Stadt Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Des Weiteren ist Leer als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr" ausgewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des RROPs befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Die Vorgaben bezüglich des Trinkwasserschutzes sind entsprechend zu beachten.

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 verfolgte Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" zur Erweiterung des mittelzentralen Versorgungsangebotes stimmt mit den regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB überein.

3.1.3 Raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Beurteilung eines Einzelhandelsvorhabens richtet sich nach § 19 (1) NROG. Von der Erforderlichkeit ist auszugehen, wenn von der Größe oder der Angebotsstruktur des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes erhebliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Entsprechend den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation in der Region Ost-Friesland wird vor Beginn der Bauleitplanverfahren zu Einzelhandelsprojekten und im Vorfeld der raumordnerischen Beurteilung durch die untere Landesplanungsbehörde ein Moderationsverfahren durchgeführt. Ziel des Moderationsverfahrens ist die Erörterung des Vorhabens, um eine raumordnerisch verträgliche Einschätzung zu finden.

Die Stadt Leer hat für die Entwicklung des Einzelhandelsprojektes „POCO-Domäne-Einrichtungsmarkt" an der Benzstraße in Leer im Vorfeld der Bauleitplanung eine raumordnerische Beurteilung beim Landkreis Leer beantragt. Grundlage für diese Beurteilung bildete das vom GfK GeoMarketing erstellte Einzelhandelsgutachten „Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten POCO-Domäne Einrichtungsmarkt in Leer, Gewerbegebiet Nüttermoor" und den darin für das Einzelhandelsprojekt definierten Verkaufsflächen und Sortimentsverteilungen. Diese Projektunterlagen sind im Rahmen des oben beschriebenen Moderationsverfahrens an alle Gemeinden des Landkreises Leer, an die kreisfreien Städte Emden und Papenburg, an den Landkreis und die Stadt Aurich, an den Einzelhandelsverband Ostfriesland, an die IHK Emden und an den Landkreis Emsland mit der Bitte um Stellungnahme versandt worden.

Aufgrund vielfältiger Bedenken gegenüber dem geplanten Einzelhandelsprojekt fand am 07.04.2010 ein Moderations- und Erörterungstermin beim Landkreis Leer statt, an dem jedoch nicht alle Kommunen erschienen. Im Rahmen des Moderationstermins wurden die vorgetragenen Bedenken bezüglich des raumordnerischen Beeinträchtigungsgebotes und des Integrationsgebotes mit Vertretern des Landkreises und des Gutachterbüros erörtert, wobei die Aufnahme einer Begrenzungsklausel für innenstadtrelevante Randsortimente in der raumordnerischen Beurteilung festgelegt wurde. Da im Zuge des Erörterungstermins und auf Grundlage einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters jedoch nicht alle Bedenken ausgeräumt wurden und die Stadt Emden ihre Zustimmung versagte, konnte für das geplante Einzelhandelsvorhaben kein regionaler Konsens erzielt werden.

Der Landkreis Leer hat daraufhin als zuständige untere Landesplanungsbehörde anhand der Prüfkriterien des Landesraumordnungsprogramms (2008) die Einhaltung der raumordnerischen Ziele und somit die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens beurteilt. Der Landkreis Leer kommt im Rahmen seiner Gesamtbeurteilung vom 20.05.2010

zu dem Ergebnis, dass die Grundsätze und Ziele der Raumordnung dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen, sofern die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10% und höchstens 600 m² begrenzt wird. Hierdurch soll insbesondere dem raumordnerischen Integrationsgebot, das zentrenrelevante Hauptsortimente ausschließlich in den zentralen Siedlungsgebieten der Zentralen Orten zulässt, entsprochen werden. Diese raumordnerische Maßgabe wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.1). Unter Berücksichtigung dieser raumordnerischen Vorgabe ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens auszugehen.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer (Stand 46. Flächennutzungsplanänderung) ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des geplanten Einzelhandelsvorhabens erfolgt die 71. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung".

Für den Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 179 für das Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der A 31, der die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) beinhaltet.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 179 im Jahr 2000 sind die mit dem Planvorhaben, d. h. mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Nüttermoor verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in umfassender Weise bewertet und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen u. a. im Bereich des städtischen Flächenpools Thedingaer Vorwerk ausgeglichen worden.

Durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 erfolgende Nutzungsänderung eines bislang festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und einer Straßenverkehrsfläche in ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" werden im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 179 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da eine vergleichbare Flächenversiegelung mit dem Planvorhaben verbunden ist. Während der Ursprungsplan Nr. 179 mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO eine Flächenversiegelung von 80% zuließ, wird durch die Bebauungsplanänderung mit der Erhöhung der GRZ auf 0,8 ein gleicher Versiegelungsgrad ermöglicht. Des Weiteren erfolgt die Überplanung einer bislang nicht realisierten Straßenverkehrsfläche, die mit Nebenanlagen fast vollständig zu versiegeln gewesen wäre. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zudem die zulässige Bauhöhe geringfügig von 12,00 m auf 14,00 m erhöht, was jedoch keine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes zur Folge haben wird. Sonstige artenschutzrechtliche Auswirkungen werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht vorbereitet. Insofern wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179

Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 auf eine Eingriffsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB verzichtet, da Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zur weiteren Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden" (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 71. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Auf Ebene der vorbereitende Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben auch in Bezug auf die Inhalte des Bebauungsplanes erstellt. Die Umweltprüfung zur 71. Flächennutzungsplanänderung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, nicht vorbereitet werden. Da somit bereits zeitgleich eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB erfolgt, kann die Umweltprüfung im Bebauungsplan gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltweltauswirkungen beschränkt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine anderen Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zur 71. Flächennutzungsplanänderung gilt daher gleichermaßen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine zusätzliche Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" dient der Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses, mit dem keine erheblichen Lärmemissionen verbunden sind. Der geplante Einzelhandelsbetrieb fügt sich als nicht störende Gewerbeeinrichtung sinnvoll in das sich derzeit entwickelnde Gewerbegebiet Nüttermoor ein. Insofern wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auf die im Ursprungsplan erfolgte Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels (67/52 dB(A)/m² tags/nachts) für die Fläche des geplanten Sondergebietes verzichtet. Da im Umfeld des Gewerbegebietes nur wenige schutzbedürftige Siedlungsstrukturen im Außenbereich vorhanden sind, ist in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Gemäß der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 179 für das Gewerbegebiet Nüttermoor aufgestellten Oberflächenentwässerungsplanung (wasserbehördlichen Genehmigung vom 31.08.1999, Az.: IV/68-sch-ja-147/99) erfolgt die Entwässerung des Plangebietes über die Einleitung in das Gewässer II. Ordnung „von Knyphausenschloot" in das Unterschöpfgebiet der Sielacht Moormerland. Die entlang der Gewässer II. Ordnung (von Knyphausenschloot und Thedinga Sieltief) einzuhaltenden Gewässerräumstreifen (10,00 m) werden im Rahmen der parallelen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung für die Schutzzone III B entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wird nachrichtlich auf die allgemeine Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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."

4.5 Altablagerungen (Altlasten, Kampfmittel)

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. 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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase auftreten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich des Plangebietes sind im Weiteren die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorge-

werte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z. B. Ausbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde des Landkreises Leer nachzuweisen. Für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (Recyclingschotter aus genehmigten Recyclinganlagen bzw. Füllsand aus genehmigten Bodenabbaumaßnahmen) zu verwenden.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5.0 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 wird das im Änderungsbereich ursprünglich ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) und eine öffentliche Verkehrsfläche durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" gem. § 11 (3) BauNVO überplant. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses des Unternehmens „POCO-Domäne" mit angegliedertem Abhollager und Restauration geschaffen. Da diese Nutzung planungsrechtlich nicht innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) zu realisieren ist, bedarf es einer Änderung der zulässigen Nutzungsart. Das geplante Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" fügt sich jedoch optimal in die Nutzungsstruktur des sich derzeit entwickelnden Gewerbegebietes westlich der Heisfelder Straße ein.

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer nutzungsgerechten und städtebaulich geordneten Entwicklung sind innerhalb des geplanten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel / Einrichtung" folgende Nutzungen zulässig:

- Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m²,
- Restaurant und
- Stellplätze.

Zur Umsetzung der Maßgabe der raumordnerischen Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens durch den Landkreis Leer (vgl. Kap. 3.1.3) erfolgt eine Begrenzung der maximalen Gesamtsverkaufsfläche auf 6.000 m², um eine verträgliche und ausgewogene Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet von Leer und in der umliegenden Region gemäß den Zielen der Raumordnung zu koordinieren.

Das geplante Einzelhandelsangebot des Möbel- und Einrichtungsmarktes umfasst im wesentlichen das nicht zentrenrelevante Kernsortiment:

- Möbel,

sowie die folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente:

- Teppich, Teppichboden und Bodenbeläge,
- Tapeten sowie
- Farben und Lacke.

Daneben werden weitere typische Randsortimente (Haushaltswaren, Einrichtungsgegenstände, Heimtextilien etc.) in flächemäßig beschränktem Ausmaße zugelassen. Da sich das Plangebiet in Randlage des Mittelzentrums Leer und außerhalb der Kernstadt befindet, ist gemäß Vorgabe der raumordnerischen Beurteilung im Bebauungsplan zudem die Verkaufsfläche dieser zentrenrelevanten Warengruppen im Randsortiment zu begrenzen. Zur Steuerung einer innenstadtverträglichen Handelsentwicklung sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) nur die folgenden innenstadtrelevanten Sortimente gemäß den Vorgaben der raumordnerischen Beurteilung als Randsortimente zu insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bis insgesamt höchstens 600 m² zulässig:

- Elektroinstallation, Lampen, Leuchten und Kleinelektrogeräte,
- Heim- und Haustextilien,
- Geschenkartikel, Glas, Porzellan und Keramik sowie
- Haushaltswaren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um eine bedarfsgerechte Realisierung der Verkaufsstätte und der erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Verkehrswege etc.) zu ermöglichen. Die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 17 BauNVO wird hierdurch ausgeschöpft. Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 179, der eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bis 0,8 vorsah, werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Definition der zulässigen Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Entsprechend dem Bebauungskonzept für die geplante Einzelhandelsnutzung sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 14,00 m zulässig, wodurch der im Gewerbegebiet angestrebten Bebauungsdichte entsprochen wird.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Benzstraße). Die obere Gebäudekante dient als oberer Bezugspunkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Werbeanlagen (Werbepylone) sowie für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordneten Bauteile, wie z. B. Lüftungsgeräte, Kühlaggregate u. a. haustechnische Anlagen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des geplanten Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem.

§ 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO so definiert, dass ein nutzungsgerechter Entwicklungsraum für die geplante Einzelhandelsnutzung geschaffen wird. Entsprechend dem vorgelegten Bebauungskonzept wird das L-förmige Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes parallel zum von Knyphausen-Schloot in einem Abstand von 25,00 m festgesetzt, wodurch die dort geplante Leitungstrasse der Gasfernleitung „Bunde-Etzel-Pipeline" berücksichtigt wird. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Zur Benzstraße werden Abstände von 37,00 bzw. 62,00 m eingehalten.

Entsprechend des vorgelegten Bebauungskonzeptes ist südlich der Bebauung eine großflächige Stellplatzanlage für die Unterbringung der notwendigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze geplant. Im Bebauungsplan wird der betreffende Planbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche für Stellplätze (St) gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB) festgesetzt. Die Unterbringung weiterer Stellplätze im Bereich der übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche bleibt zulässig.

5.4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Sondergebietes erfolgt über direkten Anschluss an die südlich des Plangebietes verlaufende Benzstraße, die in östlicher Richtung zur Heisfelder Straße (B 70) führt. Zur Sicherung der notwendigen Erschließung wird entlang der Benzstraße eine Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Hauptversorgungsleitungen

Der im östlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehene und bereits grundbuchlich gesicherte Trassenverlauf der geplanten Bunde-Etzel-Pipeline wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB übernommen und in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht (vgl. Kap. 5.6).

5.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 179 werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung entlang der Gewässer II. Ordnung Thedingaer Sieltief und von Knpyhausen Schloot jeweils 10,00 m breite Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die der zuständigen Sielacht Moomerland zur Gewässerunterhaltung dienen. Diese Gewässerrandstreifen sind dauerhaft von der die Durchfahrt behindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Im Anschluss an den Gewässerräumstreifen entlang des von Knpyhausen Schlootes wird ein weiterer, 10,00 m breiter mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastender Streifen zum Schutz der geplanten Bunde-Etzel-Pipeline festgesetzt. Der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen der Bunde-Etzel-Pipeline ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Jegliche Einwirkungen, die die Sicherheit und den Betrieb dieser Ferngasleitung gefährden, sind in diesem Bereich nicht gestattet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
  Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Benzstraße, die in westlicher Richtung an die Heisfelder Straße (B 70) anschließt. In südlicher Richtung ist das Stadtzentrum von Leer über die Heisfelder Straße zu erreichen.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Jümme.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das östlich des Plangebietes führende Gewässer II. Ordnung (von Knyphausenschloot).

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Es ist eine Löschwasserversorgung von 192 cbm pro Stunde bereitzustellen, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Eine konkrete Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Nieders. Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179, 2. Änderung für das Gebiet nördlich der Benzstraße und westlich Knyphauser Schloot gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 08.10.2010 bis einschließlich 08.11.2010 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.09.2010 in der Ostfriesen-Zeitung.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.02.2011 bis einschließlich 11.03.2011 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 30.06.2011 zugestimmt.

Leer, den 01.07.2011

Bürgermeister

.....

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 179, 2. Änderung erfolgte im Auftrag der Stadt Leer durch das Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)