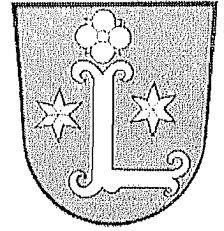


STADT LEER

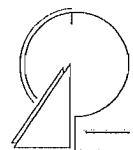
Landkreis Leer



3
1

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 157**
„Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und
westlich des Windelkampswegs“

BEGRÜNDUNG



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
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altanlagen (Altlasten, Kampfmittel)	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Emissionskontingente (LEK)	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Erschließung - Straßenverkehrsflächen	12
5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	13
5.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken	14
5.7	Hauptversorgungsleitungen	14
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	17
7.1	Rechtsgrundlagen	17
7.2	Verfahrensübersicht	17
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	17
7.2.3	Öffentliche Auslegung	17
7.3	Planverfasser	18

ANHANG

- **Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und westlich des Windelkampswegs“**
(ITAP Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, die bestehende Gewerbenutzung im Bereich des Windelkampsweges auszuweiten und führt zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Windelkampsweg“ durch.

Das vorliegende Plangebiet wird in dem seit 2001 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 157 „Gebiet nördlich der Deichstraße sowie beiderseits des Windelkampsweges“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Mehrzweckfläche“ sowie im südlichen Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park+Ride-Anlage“ festgesetzt, wobei diese Nutzungen nicht realisiert wurden. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten soll der Bereich westlich des Windelkampsweges zur Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestrukturen ebenfalls für Gewerbenutzungen vornehmlich für kleinteilige Betriebe (Feingewerbe) und Dienstleistungsunternehmen erschlossen werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen und gut einsehbaren Lage an der Deichstraße (K 1) mit Anschlussmöglichkeit an den Stadtring (B 436) und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Leer-West (A 31) sind die städtebaulichen Standortvoraussetzungen für die angestrebte Nutzung gegeben. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens wird die 57. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes am Windelkampsweg. Dieses soll zur Stärkung der wirtschaftlichen Strukturen und zur Schaffung notwendiger Arbeitsstätten in der Stadt Leer beitragen, die als Mittelzentrum entsprechende Versorgungsfunktionen wahrnimmt. Zur verträglichen Einbindung des Vorhabens am nordwestlichen Stadtrand von Leer wird in der Bebauungsplanänderung ein durch Lärmkontingente (nach DIN 45691) gegliedertes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt, wodurch eine optimale Flächenausnutzung ermöglicht wird. Des Weiteren wird im Sinne des Landschaftsschutzes eine gestaffelte Höhenentwicklung über die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) erreicht.

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde über einen Neuanschluss an die Deichstraße (K 1) mit Linksabbiegespur. Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist ausschließlich über die interne Erschließungsstraße (Planstraße) vorgesehen. Für die Oberflächenentwässerung der versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken angelegt, dessen Fläche entsprechend festgesetzt wird.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 werden zudem der Windelkampsweg sowie die Flächen östlich davon einschließlich des Abfahrtsbereiches zum Stadtring in den Geltungsbereich einbezogen, um die betreffenden Planbereiche insbesondere die Verkehrsflächen entsprechend der örtlichen Situation zu beordnen. Die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes geplante Anbindung des Stadtrings an den Windelkampsweg ist nicht mehr aktuell, so dass eine entsprechende Anpassung der Planinhalte erfolgt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 157, 1. Änderung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Janßen u. Beening, Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Leer und umfasst konkret eine ca. 17,8 ha große Fläche nördlich der Deichstraße (K 1). Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randgebiet der Stadt Leer in verkehrsgünstiger Lage an der Deichstraße (K 1) und im Nahbereich des Stadtrings (B 436) und der Autobahnanschlussstelle Leer-West (A 31). Das Plangebiet ist bislang unbebaut und wird in Nord-Süd-Richtung von einer Hochspannungsfreileitung (110 kV) überquert. Im südlichen Planungsraum führen weitere unterirdische Versorgungsleitungen. In den Randbereichen verlaufen örtliche Entwässerungsgräben.

Das Plangebiet ist städtebaulich einerseits durch die Ortsrandlage und andererseits durch die Gewerbenutzungen östlich des Windelkampswegs und südöstlich der Deichstraße (K 1) geprägt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich ein Kleingartengebiet und Sportplätze. Östlich ist der Standort der Straßenmeisterei sowie der einer Diskothek. Im unbebauten Bereich südlich der Deichstraße (K 1) bis zum Emsdeich erstreckt sich ein Gewässer. Unmittelbar westlich des Planungsraumes befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Hofladen. Hiervon ca. 200 m entfernt beginnt die Wohnbebauung der im Außenbereich gelegenen Siedlung Hohegaste. In nordwestlicher Richtung erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

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)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (1994, Ergänzung 1998, Änderung 2002 und 2008) wird der Stadt Leer die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen. Laut den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet zudem:

- innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung,
- teilweise innerhalb eines wertvollen Landschaftsteiles (entlang der Ems), der aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in Betracht kommt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die landesplanerischen Zielvorgaben für die Landkreisebene konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Stadt Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Stadt Leer ist zudem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Der gesamte nördliche Stadtbereich einschließlich des Plangebietes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde.

Bezüglich des Plangebietes werden im Regionalen Raumordnungsprogramm keine konkreten Aussagen getroffen. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 verfolgte Planungsziel die Erschließung eines Gewerbegebietes zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft stimmt mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB überein.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer (1981) ist das Plangebiet entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung zum größten Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Mehrzweckfläche“ dargestellt. Der südliche Planbereich ist als „Park+Ride-Anlage“ ausgewiesen. Zudem sind die im Plangebiet führende Hochspannungsfreileitung (110 kV) und eine Richtfunktrasse gekennzeichnet. Das Planvorhaben stimmt insofern nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der geplanten Gewerbenutzung wird parallel gem. § 8 (3) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 die 57. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 157 „Gebiet nördlich der Deichstraße sowie beiderseits des Windelkampsweges“ aus dem Jahr 2001. In diesem wird der südliche Teil des Änderungsbereiches als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park+Ride-Anlage“ festgesetzt. Der nördlich anschließende Bereich wird großräumig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Mehrzweckfläche“ festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes nach außen sind im westlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich umfangreiche öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB werden im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 bewertet. Aufgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages geschehen. Der landschaftsökologische

Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157.

Zur 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 57. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Auf Ebene der vorbereitenden 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 der Bebauungsplanänderung erstellt. Die Umweltprüfung zur 57. 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 die vorliegende Bebauungsplanänderung werden jedoch keine anderen Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zur 57. Flächennutzungsplanänderung gilt daher gleichermaßen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157. 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 Plangebiet befindet sich im westlichen Raum der Stadt Leer, der durch die örtlich vorhandenen Gewerbenutzungen schalltechnisch vorgeprägt ist. Zu nennen sind hier die Nutzungen östlich des Windelkampsweges (rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 157), das ausgewiesene Industriegebiet südlich der Deichstraße (Bebauungsplan Nr. 1) sowie das Betriebsgelände der nordöstlich gelegenen Straßenmeisterei. Weitere betriebliche Nutzungen befinden sich zwischen dem Stadtring und der Abfahrt zur Deichstraße. Im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin Siedlungsstrukturen mit definiertem Lärmschutzanspruch vorhanden, auf die im Zuge der Gewerbeentwicklung Rücksicht zu nehmen ist. Hierbei handelt es sich um die westlich im Außenbereich gelegene Wohnsiedlung Hohegaste und eine unmittelbar nördlich angrenzende Kleingartensiedlung (Bebauungsplan Nr. 133). Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Strukturen im Außenbereich. Weitere schutzbedürftige Nutzungen sind südöstlich der Deichstraße (Bebauungsplan Nr. 1 und Nr. 36) zu berücksichtigen. Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 157 sind bereits immissionswirksa-

me flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) nach der DIN 18005 festgesetzt worden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist eine Neubewertung der Lärmsituation erforderlich, um bezüglich der umliegenden Siedlungsstrukturen eine verträgliche Gewerbeentwicklung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist durch ITAP Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg ein Lärmgutachten mit einer Geräuschkontingentierung auf Grundlage der aktuelleren DIN 45691 erstellt worden. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Den einzelnen Immissionsorten wurden entsprechend ihrer Gebietseinstufung folgende Schutzansprüche zugewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts
Mischgebiet (MI)/Außenbereich	60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts
Gewerbegebiete (GE)	60 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts
Kleingarten	55 dB (A) tags / 55 dB (A) nachts

Im Lärmgutachten wurde zunächst die derzeitige Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen bzw. Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Umfeld des Plangebietes ermittelt. Hierbei zeigt sich, dass es durch die im Gutachten angesetzten Emissionsdaten für die Vorbelastung derzeit bereits zu Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte an einzelnen Immissionsaufpunkten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum um bis zu 4,1 dB (A) tags und 4,6 dB (A) nachts kommt. Bei Hinzurechnung der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 157 festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln (FSP) würde es an einzelnen Immissionsorten bereits zu Überschreitungen von fast 5 dB (A) kommen. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte müssten die Flächen im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes so lärmkontingentiert werden, dass eine gewerbliche Nutzung kaum möglich wäre.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte dar, sondern werden als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden wurde im Rahmen des Lärmgutachtens ein Ansatz für eine Lärmkontingentierung ($L_{EK, (t+n)}$) der geplanten Gewerbeflächen gewählt, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten um maximal 1 dB (A) überschritten werden. Bei den bereits belasteten Immissionspunkten wird die weitergehende Überschreitung auf maximal 1 dB (A) begrenzt. In Anbetracht der hohen Lärmvorlastung im Planungsraum und unter Berücksichtigung des Verzichts auf eine Ausschöpfung der laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan geltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) wird diese Vorgehensweise immissionschutzrechtlich als vertretbar eingestuft.

Den einzelnen Teilflächen des Plangebietes werden unterschiedliche Emissionspegel ($L_{EK, (t+n)}$) für die Tages- und für die Nachtzeit zugeordnet. Im Plangebiet sind hierbei Lärmkontingente bis etwa 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts möglich. Dieses entspricht einer Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Für das bestehende Gewerbegebiet (GE) östlich des Windelkampsweges wird der bislang festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von 60,0 dB (A)/tags und 45,0 dB (A)/nachts in ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 59,0 dB (A)/tags und 44,0 dB (A)/nachts umgewandelt. Unter Anwendung der aktuelleren DIN 45691 wird der schalltechnische Spielraum hierdurch nicht verändert.

Da durch die im Lärmgutachten ermittelten Emissionskontingente die zulässigen Orientierungswerte nicht an allen relevanten Immissionspunkten vollständig ausgeschöpft werden bzw. in einzelnen Richtungen keine Immissionsorte vorhanden sind, können die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmkontingente durch die Festsetzung von Zusatzkontingenten mittels Richtungssektoren (A – G) gemäß DIN 45691 optimiert werden. Entsprechend der Lage der einzelnen Immissionspunkte ergeben sich für das Plangebiet insgesamt sieben Sektoren (A – G) mit Zusatzkontingenten ($L_{EK,zus,k}$) für die Tages- und Nachtzeit.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 werden die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente samt Zusatzkontingente nach § 1 (4) Nr. 2 BauN-VO verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.1.1). Bei Einhaltung dieser festgesetzten Lärmkontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt und die vorhandene Lärmsituation nicht verschärft wird. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird durch das Ingenieurbüro Kremer-Klärergesellschaft, Hesel ein Konzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil des Plangebiets vor. Das auf den versiegelten Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht auf den unbebauten Grundstücksflächen versickert, dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird der für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Planbereich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die wasserrechtlichen Anträge zur Realisierung des Entwässerungssystems werden rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Raum, in dem archäologische Fundstellen vermutet werden. Im Zuge des Planverfahrens sind daher durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft archäologische Grabungen im Plangebiet durchgeführt worden. Diese umfassen einen Großteil des Plangebietes mit Ausnahme zweier Planbereiche. Im Straßenbereich des Windelkampsweges waren Grabungen aufgrund der geschlossenen Straßendecke nicht möglich. Da für diesen Bereich Hinweise auf Gräber und frühzeitliche Siedlungsstrukturen mit Schwerpunkt auf Handwerk vorliegen, ist im Fall von Straßenumbaumaßnahmen eine archäologische Betreuung notwendig. Der Beginn ist der zuständigen Denkmalbehörde 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Seitens der Stadt Leer sind im Bereich des Windelkampsweges jedoch aktuell keine Straßenumbaumaßnahmen vorgesehen.

Die westlichen und nördlichen Planbereiche, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 157, 1. Änderung für ökologische Maßnahmen und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen sind, werden seitens der Ostfriesischen Landschaft ebenfalls als Verdachtsflächen für archäologische Funde betrachtet. Die betreffenden Areale sind durch Moor gekennzeichnet. Moore im unmittelbaren Umfeld von prosperierenden prähistorischen Siedlungen wurden zur Deponierung von Gegenständen, z. B. Waffen und Weihgaben aber auch Menschen genutzt. Erdarbeiten müssen daher ebenfalls fachlich begleitet werden. Deren Beginn ist 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. S. 17, §§ 13 und 14, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stellen vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter der Bedingung und Auflagen erteilt werden. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Umsetzung der ökologischen Maßnahmen und zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens wird die Ostfriesische Landschaft rechtzeitig informiert, so dass eine entsprechende fachliche Begleitung stattfinden kann.

Des Weiteren 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 (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich des Plangebiet sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wie folgt zu beachten:

- Für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (Recyclingschotter aus genehmigten Recyclinganlagen bzw. Füllsand aus genehmigten Bodenabbaumaßnahmen) zu verwenden, zumal sich die Fläche auch im Trinkwasserschutzgebiet befindet.

- Für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (max. ZO der LAGA Richtlinie M20) zu verwenden. Es ist der unteren Abfallbehörde mitzuteilen, welcher Boden für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens verwendet werden soll.
- Die Planungen und Durchführung der Baumaßnahmen sind grundsätzlich so auszulegen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen auftreten und die in § 2 (2) BBodSchG genannten Funktionen des Bodens (u. a. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium insbesondere zum Schutz des Grundwassers; als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte; als Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung) gewährleistet bleiben. 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).
- Unbelasteter Bodenaushub darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die dort genannten Prüf- und Vorsorgewerte sowie baurechtliche Genehmigungen (Errichtung von Lärmschutzwällen sind ggf. genehmigungspflichtig) dem nicht entgegenstehen. Gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wird anfallender Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück wieder verwertet werden kann, als Abfall eingestuft. Abfälle sind vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (z. B. Aufbringung auf den Boden zum Nutzen der Landwirtschaft oder der Ökologie) oder Beseitigung (z. B. Ablagerungen in oder auf dem Boden, z. B. Deponien oder Bodenbehandlungsanlagen) zuzuführen.
- Bodenaushub aus dem Bereich von Hochspannungsmasten kann potentiell mit Schwermetallen belastet sein. Da im Planungsgebiet Hochspannungsmasten stehen, sind Bodenaushubarbeiten im näheren Umkreis der Maste mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ausweitung der vorhandenen Gewerbenutzungen am verkehrsgünstig gelegenen Standort Windelkampsweg geschaffen. Zu diesem Zweck wird das bisher festgesetzte, jedoch nicht realisierte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Mehrzweckfläche“ sowie die im südlichen Abschnitt vorgesehene „Park+Ride-Anlage“ in ein Gewerbegebiet (GE₁ – GE₄) gem. § 8 BauNVO umgewandelt. Die östlich des Windelkampsweges gelegenen Flächen werden in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 157 weiterhin als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert weiter.

Das geplante Gewerbegebiet westlich des Windelkampsweges dient als Angebotsplanung für Gewerbenutzungen aller Art, Dienstleistungsunternehmen (Feingewerbe), Seminargebäude o. ä.. Zur Koordination einer verträglichen, diesem Planungsziel entsprechenden Gebietsentwicklung werden bezüglich der zulässigen Nutzungsarten folgende Festsetzungen getroffen:

Im Sinne der kommunalen Zielsetzung im innerstädtischen Bereich der Stadt Leer eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Regelung zur Koordination der Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Folglich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE₁ – GE₄) die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit über 100 m² Verkaufsfläche mit folgenden nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel,
- Kunst und Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto/Optik,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Lebensmittel/Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB). Die o. g. Sortimente sind als Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zusätzlich zur Hauptverkaufsfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sonderpostenmärkte mit wechselnden Sortimentsangeboten, da von ihnen keine zentrenrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE₁– GE₂) nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Vergnügungsstätte (Diskothek) ist der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten städtebaulich sinnvoll. Lediglich im westlichen Randbereich innerhalb der Gewerbegebiete (GE₃+ GE₄), die in weiterer Entfernung zur Diskothek liegen, ist das betriebsbezogene Woh-

nen als ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehen, um den künftigen Betrieben im Bedarfsfall standortnahe Wohnmöglichkeiten zu bieten.

Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauGB sind innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE₁ – GE₄) nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht im Einklang mit dem angestrebten Gebietscharakter stehen und von ihnen strukturschädigende Wirkungen zu erwarten sind.

5.1.1 Emissionskontingente (LEK)

Im Plangebiet erfolgt zusätzlich aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes Emissionskontingente (LEK) auf Grundlage des Lärmgutachtens (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingenten (LEK_i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)]
TF 1 (GE ₄)	60,0 / 45,0
TF 2.1 (GE ₁)	59,0 / 44,0
TF 2.2 (GE ₁)	57,5 / 42,5
TF 3 (GE ₃)	60,0 / 45,0
TF 4.1 (GE ₂)	59,0 / 44,0
TF 4.2 (GE ₂)	54,0 / 42,5
TF 5 (GE)	59,0 / 44,0

Emissionskontingente (LEK) für die einzelnen Teilflächen.

Für das Plangebiet werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A – G für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die je Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente (LEK_i tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK_i, zus_k in dB (A)) erhöht werden. Diese Zusatzkontingentierung ist immissionschutzrechtlich möglich, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Lärmkontingente nicht an allen Immissionsorten (IO) im Umfeld ausgeschöpft werden. In einigen angrenzenden Bereichen, z.B. im nordwestlichen Sektor G, der sich bis zur BAB 31 erstreckt, sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, so dass in diese Richtung Zusatzkontingente bis 10 dB (A) möglich sind. Gleiches gilt für den Sektor A, der den Bereich des Kleingartengeländes abdeckt. Hier ist ein Zu-

satzkontingent von 15 dB (A) nachts möglich, da hier keine nächtliche Nutzung stattfindet.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)]	
	tags	nachts
A	0,0	15,0
B	0,0	0,0
C	3,0	3,0
D	10,0	10,0
E	5,5	4,5
F	4,5	3,5
G	10,0	10,0

Zusatzkontingente in dB(A) nach der DIN 45691 für die ausgewählten Richtungssektoren

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2 6 durchgeführt worden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeansiedlung und zur Ermöglichung einer intensiven Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

In Anbetracht der städtebaulichen Randlage des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum wird im Bebauungsplan eine gestaffelte Höhenentwicklung verfolgt. Zur Steuerung der Bauhöhe wird im Plangebiet ergänzend eine maximale Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Im zentralen Gewerbegebiet (GE2) wird die maximale Gebäudehöhe mit 15,00 m definiert. Hier sind im Weiteren die Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches der 110 kV-Hochspannungsleitung zu beachten. In den Randbereichen (GE1, GE3 + GEE) wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,00 m verringert.

Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Windelkampsweg). Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante.

Für das östlich des Windelkampsweges gelegene Gewerbegebiet (GE) werden die maßgebenden Festsetzungen unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Hier ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die geplante Gewerbenutzung wird im Plangebiet 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 werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Betrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereit gestellt wird. Dementsprechend werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten Verkehrsfläche und zum Windelkampsweg festgesetzt. In den Randbereichen zu den dort festgesetzten Maßnahmenflächen und zur Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) wird von der Baugrenze ein ausreichender Abstand von 3,00 m eingehalten. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbenutzungen geschaffen.

Zum äußeren Fahrbahnrand der Deichstraße (K 1) beträgt der Abstand der südlichen Baugrenze 20,00 m, wodurch die Bauverbotszone außerhalb von Ortsdurchfahrten nach § 24 (1) NStrG beachtet wird. Das Gleiche gilt für die Baugrenze entlang der Abfahrt zum Stadtring (B 436) gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Zur Freihaltung der Bauverbotszonen von baulichen Nutzungen sind hier Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden ebenfalls im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um entlang der Planstraße innerhalb des Gewerbegebietes ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen.

Bezüglich des Gewerbegebietes östlich des Windelkampsweges erfolgt mit der Neufestsetzung der Baugrenzen eine Anpassung an die örtliche Verkehrssituation. Da die ursprüngliche Planung einer direkten Straßenanbindung des Windelkampsweges an den Stadtring nicht mehr vorgesehen ist, besteht die planerische Möglichkeit die überbaubaren Grundstücksflächen miteinander zu verbinden. Auf diese Weise kann das bislang unbebaute Grundstück nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes (Autohaus) für eine gewerbliche Nutzung beansprucht werden. Zugleich werden die straßenseitigen Baugrenzen dem Straßenverlauf des Windelkampsweges angepasst.

5.4 Erschließung - Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches erfolgt derzeit über den Windelkampsweg, der im Süden an die Deichstraße (K 1) anschließt. Von hier aus besteht unmittelbarer Anschluss an den Stadtring (B 436). In nordwestlicher Richtung führt die Deichstraße (K 1) zur Autobahnanschlussstelle Leer-West (BAB A 31).

Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes ist die Anlage eines neuen Verkehrsanbindungspunktes an die Deichstraße (K 1) notwendig, da aus Sicht der zu-

ständigen Straßenbaubehörde eine Erschließung über den Windelkampsweg zur Kreisstraße aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisiert werden kann. Der neue Verkehrsanbindungspunkt wird an der K 1 ca. 210 m westlich des vorhandenen Einmündungsbereiches mit einer Linksabbiegespur angelegt. Die straßenbautechnische Gestaltung des Einmündungsbereiches erfolgt im Zuge der konkreten Straßenplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Kreisstraßen des Landkreises Leer. Ausgehend vom neu anzulegenden Verkehrsanbindungspunkt wird eine Erschließungsstraße nach Norden in das geplante Gewerbegebiet geführt, die im Norden und im Osten in zwei Wendeanlagen mündet.

Eine Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes an den Windelkampsweg ist nicht vorgesehen, da eine getrennte Gebietsentwicklung verfolgt wird. Falls im Zuge der künftigen Gewerbegebietsentwicklung aufgrund einer hohen Verkehrsfrequenz eine zweite Zufahrtsmöglichkeit notwendig wird, kann die südliche Erschließungsstraße zum Windelkampsweg ggf. verlängert werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird die geplante Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die künftige Erschließungsstraße wird hierbei lediglich in ihrer Gesamtbreite von 10,00 m bzw. 8,00 m ausgewiesen, innerhalb der sich die Verkehrsanlage (Fahrbahn, Parkbuchten) und die technische Infrastruktur bedarfsgerecht realisieren lässt. Die Anlage eines Fuß- und Radweges ist innerhalb des Gewerbegebietes nicht vorgesehen. Die Wendeanlagen werden mit einem Kreisdurchmesser von 25,00 m bzw. 20,00 m festgesetzt und sind somit für größere Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet für den östlichen Abschnitt zudem eine städtebauliche Anpassung der Planinhalte an die örtliche Straßenraumsituation. Die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 157 festgesetzte Straßenführung zwischen dem Windelkampsweg und dem Stadtring bei gleichzeitiger Überplanung des derzeitigen Auf- und Abfahrbereiches ist entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzung nicht mehr vorgesehen. Gleiches gilt für die im Bereich des Windelkampsweges ursprünglich geplanten Ausbaumaßnahmen (Anlage eines Kreisverkehrsplatzes etc.). Folglich werden in der Bebauungsplanänderung die vorhandenen Straßenzüge gemäß ihrer Bestandssituation als Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieses betrifft die Stadtringabfahrt sowie den Windelkampsweg, dessen Festsetzung den tatsächlichen Straßenverlauf im südlichen Abschnitt berücksichtigt.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Deichstraße (K 1) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Kreisstraße nach dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) nicht zulässig. Folglich ist für die Bauflächen entlang der Deichstraße (K 1) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die betreffenden Planabschnitte entlang der Deichstraße (K 1) und des Stadtrings (B 436) als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Erschließungskonzept für das Gewerbegebiet westlich des Windelkampsweges sieht eine Verkehrserschließung ausschließlich über die interne Erschließungsstraße (Planstraße) mit Neuansbindung an die Kreisstraße (K 1) vor. Eine Grundstückerschließung über den Windelkampsweg soll im Hinblick auf mögliche Erschließungsbeiträge nicht erfolgen. Infolgedessen wird entlang des Windelkampsweges ebenfalls ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken

Entsprechend dem zur Bebauungsplanänderung durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel erstellten Entwässerungskonzept ist im Plangebiet eine Rückhaltung des von versiegelten Bau- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers notwendig. Zu diesem Zweck soll unter Berücksichtigung der örtlichen Höhenverhältnisse im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (RRB) angeordnet werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird das geplante Regenrückhaltebecken über die Festsetzung einer Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB aufgenommen. Die konkrete Ausführung der Entwässerungsplanung unterliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Entwässerungsverband. Bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens werden die innerhalb der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses befindlichen Maststandorte der 110 kV Hochspannungsfreileitung entsprechend freigehalten.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Die im Geltungsbereich verlaufende Hochspannungsfreileitung (110 kV der E.ON Netz GmbH) wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Beidseitig der Leitung ist ein 25,00 m breiter Freileitungsschutzbereich zu beachten. Auf die seitens des Leitungsträgers geforderten Nutzungsaufgaben und Sicherheitsabstände innerhalb des Freileitungsschutzbereiches wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches der 110 kV Hochspannungsleitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die im südlichen, straßenseitigen Bereich verlaufende Gashochdruckleitung (DN 100 PN 40 Leer-Emden, Fehntjer Tief) wird in ihrem Bestand gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Eine Kreuzung der Gasleitung ist nur im Bereich des geplanten Verkehrsanbindungspunktes an die Deichstraße (K 1) erforderlich. Ein entsprechender Interessenabgrenzungsvertrag mit dem Leitungsträger wird abgeschlossen.

Die weiteren, den südwestlichen Planungsraum querenden Leitungstrassen (Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und Fernmeldekabel) werden im Bedarfsfall im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgelegt. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Versorgungsträger zu treffen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bewertung der ökologischen Belange sowie die Festlegung der notwendigen Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157. Dieser sieht vor, einen Teil des mit dem Planvorhaben verbundenen, unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft über landschaftsökologische Maßnahmen im nördlichen und nordwestlichen Planungsraum zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Nr. 157, 1. Änderung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-

tur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages sind im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen (MF1-MF4) folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen (MF1). Umgebend sind 25 Stück Weidensträucher bzw. -bäume der folgenden Pflanzenliste zu pflanzen.
- Der Graben entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf insgesamt 50 m Länge abschnittsweise aufzuweiten (MF 2). Die Aufweitungen sind auf einer Breite von etwa 5,00 m mit einer Tiefe von ca. 60 cm bis 100 cm anzulegen.
- Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet sind auf einer Breite von 5,00 m standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecken aus der unten stehenden Pflanzenliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF 3).
- Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 4) sind zwei naturnahe Kleingewässer mit einer Mindestgröße von je 800 qm und einer Tiefe von bis 2,5 m und drei Blänken auf insgesamt 3.000 qm von etwa 25 - 50 cm Tiefe anzulegen. Der anfallende Bodenaushub ist als flache Verwallung (max. 30 cm hoch und 1 m breit) an allen äußeren Grenzen der Maßnahmenfläche zu verteilen. Durch punktuelles Abschieben der Grasnarbe sind natürliche Entwicklungsmöglichkeiten z. B. für Röhrichte, Sümpfe und Feuchtgebüsche zu schaffen.

Mit den genannten Maßnahmen kann innerhalb des Planungsraumes jedoch nur ein Teilausgleich erzielt werden. Zur Deckung des weiteren Kompensationsbedarfs wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende, ca. 1, 5 ha große Teilfläche des Flurstücks 28 (Gemarkung Leer, Flur 1) für Kompensationszwecke gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechend den Vorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf wird eine 4,8 ha große Fläche im Flächenpool der Stadt Leer nördlich des Thedingaer Vorwerks in Anspruch genommen.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung des im nördlichen Planbereich vorgesehenen Regenrückhaltebeckens und zur Verlegung des notwendigen Regenwasserkanals wird ausgehend von der nördliche Wendeanlage eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung auf einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Diese Fläche ist zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung im Bereich des Regenrückhaltebeckens dauerhaft von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Eine weitere Leitungstrasse zur Verlegung eines notwendigen Abwasserkanals zum Abwassersystem im Bereich des Windelkampsweg ist ausgehend von der nördlichen Wendeanlage vorgesehen. Der betreffende Planbereich wird ebenfalls als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt. Entsprechend der jeweiligen Grundstückerschließung kann die Leitungstrasse geringfügig nach Norden oder nach Süden verschoben werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den direkten Anschluss des Gewerbegebietes an die Deichstraße (K 1), die in westlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Leer-West (A 31) und in östlicher Richtung zum Stadtring (B 436) führt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage der verkehrstechnisch notwendigen Linksabbiegespur im Bereich der Deichstraße (K 1) geschaffen.

- **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 der Stadtwerke Leer.

- **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**

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird derzeit durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil des Gewerbegebietes vor (vgl. Kap. 4.2 „Belange der Wasserwirtschaft“).

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Es ist eine Löschwasserversorgung von 96 cbm pro Stunde vorzusetzen, 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),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung),
- FrStrG (Bundesfernstraßengesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 10.09.2008 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 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 22.09. – 06.10.2008. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17.09.2008 durch die Tagespresse.

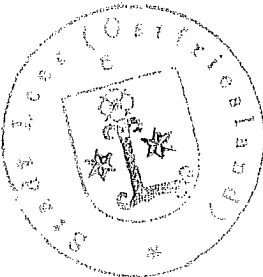
7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 07.04.2009 bis zum 07.05.2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 10.06.2009 zugestimmt.

Leer, den 11.06.2009

Bürgermeister



7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 erfolgte im Auftrag der GVL GmbH Sparkasse Leer-Wittmund 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)

ANHANG

- Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und westlich des Winkelkampswegs“ der Stadt Leer
(ITAP Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg)