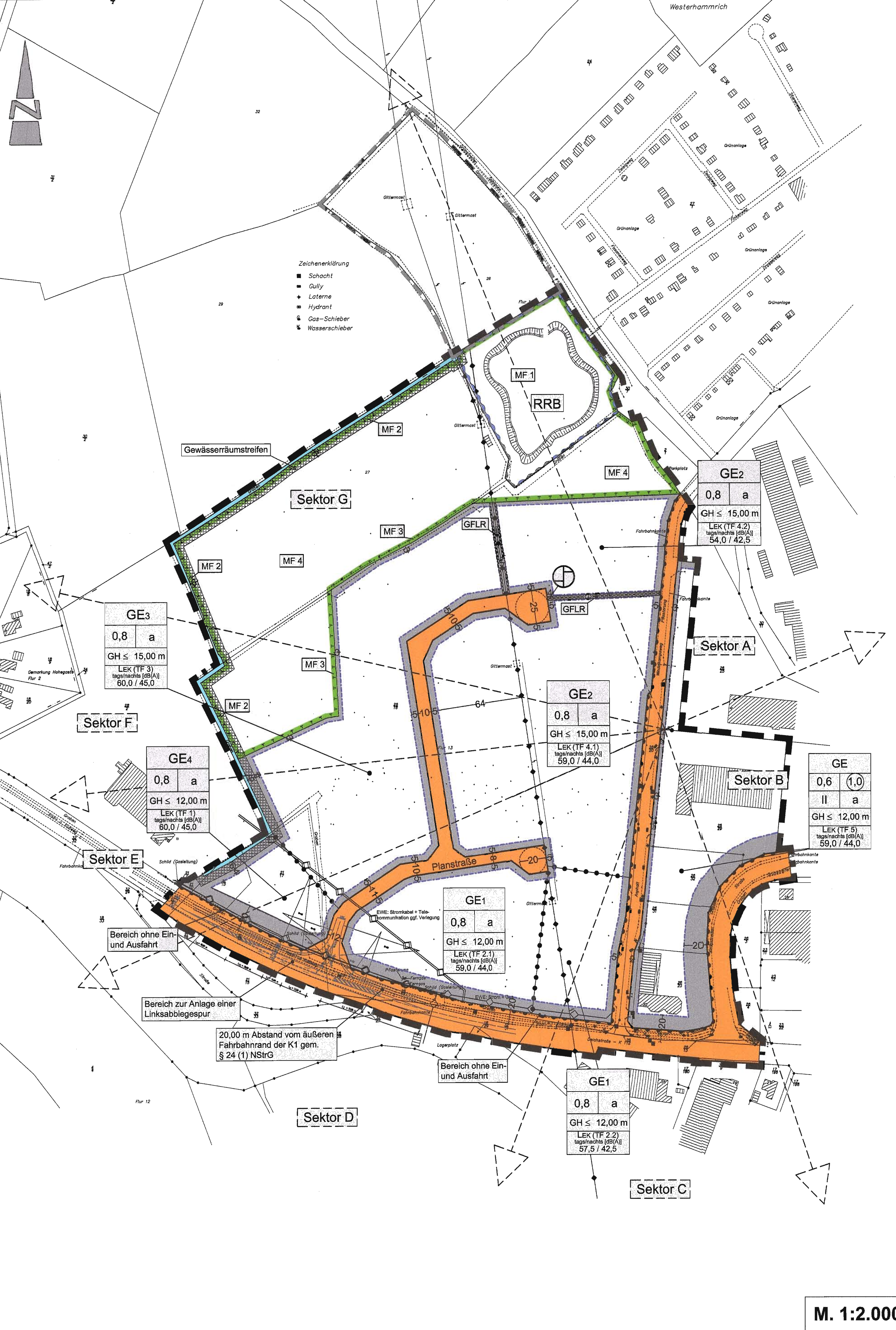


# Stadt Leer

## Bebauungsplan Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und westlich des Windelkampswegs"

### 1. Änderung



#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Leer die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leer, 11.06.2009  
gez. Kellner  
Bürgermeister

L.S.  
(Siegel)

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1:1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtlegene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.09.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, 29.06.2009  
L.S.  
gez. Janßen i. V. d. ÖbVI Beening  
Vermessungsbüro Beening

##### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 23.06.2009  
L.S.  
gez. O. Mosebach  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 10.09.08 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs" beschlossen.

Leer, 11.06.2009  
L.S.  
gez. Kellner  
Bürgermeister

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 18.03.09 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 30.03.09 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 07.04.09 bis zum 07.05.09 öffentlich ausgelegen.

Leer, 11.06.2009  
L.S.  
gez. Kellner  
Bürgermeister

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leer hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.06.09 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Leer, 11.06.2009  
L.S.  
gez. Kellner  
Bürgermeister

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.06.09 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K 1) und westlich des Windelkampswegs" ist damit am 15.06.09 rechtsverbindlich geworden.

Leer, 16.12.2009  
L.S.  
gez. Kellner  
Bürgermeister

##### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leer, .....  
Bürgermeister

##### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leer, .....  
Bürgermeister

##### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 stimmt mit der Urschrift überein.  
Leer, 16.12.2009

*(Signaturen)*  
Bürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-GE4) sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit über 100 qm 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.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-GE4) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-GE2) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1-GE4) nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GE 1-GE4) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (L EK, Tag- und Nachtwert in dB (A)/qm) nach DIN 45691 nicht überschreiten, (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)]
TF 1 (GE4)	60,0 / 45,0
TF 2.1 (GE1)	59,0 / 44,0
TF 2.2 (GE1)	57,5 / 42,5
TF 3 (GE3)	60,0 / 45,0
TF 4.1 (GE2)	59,0 / 44,0
TF 4.2 (GE2)	54,0 / 42,5
TF 5 (GE)	59,0 / 44,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK.zus.k [dB(A)]
	tags nachts
A	0,0 0,0
B	0,0 0,0
C	3,0 3,0
D	10,0 10,0
E	5,5 4,5
F	2,5 2,5
G	10,0 10,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und sonstigen Beeinträchtigungen nach DIN 9013-2-8 durchgeführt worden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LEK + LEK.zus.k zu ersetzen ist. (Anmerkung: Ein Beitrag ist auf dem Gewerbegebiet zulässig, wenn der nach 74-Lärm berechnete Beunruhigungspegel L<sub>ij</sub> am jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem B-Feld festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält bzw. unterschreitet).

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GE 1-GE4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
  - unterer Bezugspunkt: Straßennobekante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne untergeordnete, funktionsgerechte technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä., Maßnahmen für den Immissionschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Anlagen innerhalb der festgesetzten Gebietsflächen erreicht werden können.

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (2) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der B 436 (Bauverbotszone gem. FStrG) sind zusätzlich Werbeanlagen ausgeschlossen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1 - 4) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des landschafts-ökologischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - 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 aufzuweilen (MF 2). Die Aufweilungen 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 punktuell Abschneiden der Grenzlinie sind natürliche Entwicklungsmöglichkeiten z. B. für Röhrichte, Sümpfe und Feuchtwälder zu schaffen.

**Pflanzenliste:**  
Bäume: Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Hänge-Birke, Hain-Buche, Stiel-Eiche, Eberesche, Vogelkirsche, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide,  
Sträucher: Roter Hartiegel, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenröhren, Trauben-Kirsche, Faulbaum, Liguster, Grau-Weide, Purpur-Weide, Hunds-Rose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball

**Qualitäten:**  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm  
Weiden: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 100-150 cm

- Die ca. 1, 5 ha große Teilfläche der Gemarkung Leer, Flur 1, Flurstück 28 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ersatzfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur anteiligen Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan umgesetzt. Für den verbleibenden Kompensationsbedarf wird eine 4,8 ha große Fläche im Flächenpool der Stadt Leer nördlich des Thedingaer Vorwerks in Anspruch genommen.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten 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 0105/0107 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.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- Längs der Deichstraße (K 1) sind in einem Abstand von 20,00 m zum äußeren Fahrbahnrand (Bauverbotszone) Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen gem. § 24 (1) NStGr nicht zulässig.
- Der landschaftsökologische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und westlich des Windelkampswegs".
- Für das östlich des Windelkampswegs festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gelten unverändert die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 157.

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8  
 zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0  
Gebäudehöhe ≤ 15,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**  
 abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 Hauptversorgungsleitung (110 kV Freileitung), oberirdisch  
 Hauptversorgungsleitungen (Gas, Strom), unterirdisch
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken  
 Wasserflächen, hier Entwässerungsgräben III. Ordnung (Sielacht Moorerland)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFLR) zugunsten der Oberflächenentwässerung und Abwasserentsorgung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung der externen Kompensationsfläche (Ersatzfläche)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 geplantes Abwasserpumpwerk  
 Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwert gemäß Lärmgutachten  
 Richtungssektoren A bis G für Zusatzkontingente nach DIN 45691  
 Gewässerräumtrefen

## Stadt Leer

### Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 157

### "Gebiet nördlich der Deichstraße (K1) und westlich des Windelkampswegs"

#### 1. Änderung

