

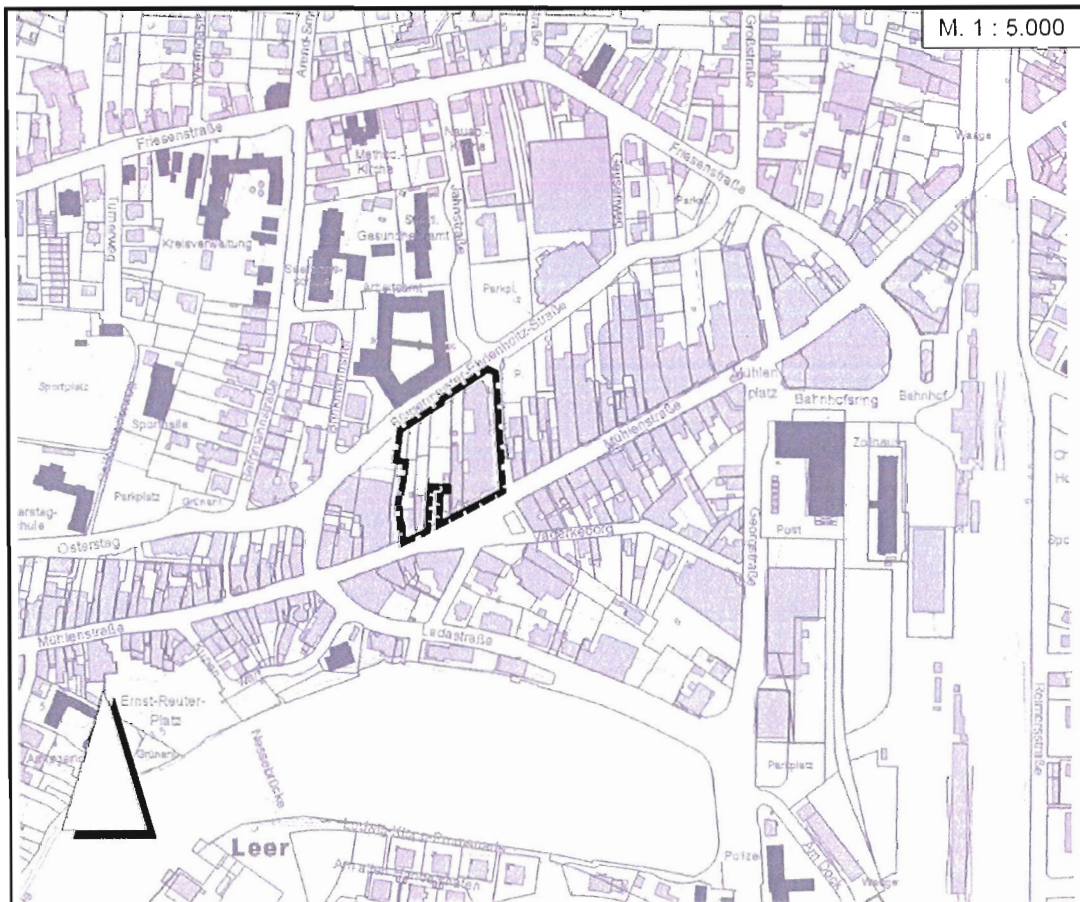
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass
die vorstehende Ablichtung mit
der vorgelegten Urschrift
der/des 3. Änderung B-Plan Nr. 115
übereinstimmt
Leer, den 29.01.13 STADT LEER
i. A. [Signature]

Stadt Leer
(Ostfriesland)
Landkreis Leer



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115
für ein Gebiet zwischen Mühlenstraße 85 bis 93 und
Bürgermeister-Ehrlenholtz-Straße

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Stand: Satzungsbeschluss 07.09.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2	Grundlagen der Planung	4
2.1	Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss.....	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
2.3	Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten	5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.5	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 u. § 4 Abs.1 BauGB	6
2.6	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 BauGB	9
3	Planerische Vorgaben	12
3.1	Raumordnung und Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 1981	12
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4	Grundlagenermittlung	13
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und bauliche Prägung im Umfeld	13
4.2	Baulicher Bestand und Nutzungen im Änderungsbereich.....	14
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	14
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes.....	14
4.5	Anbindung an den ÖPNV	15
4.6	Baugrund, Altlasten	15
4.7	Baudenkmale und Bodendenkmale	16
4.8	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	16
5	Das Vorhaben (vgl. Lageplan und Ansichten im Anhang)	16
5.1	Städtebauliche Anordnung	16
5.2	Nutzungen	17
5.3	Nutzungsmaße	18
5.4	Verkehrliche Anbindung/ Eingangsbereiche	18
5.5	Stellplatzangebote heute und in Zukunft.....	19
6	Darstellung und Begründung der Änderungen	20
6.1	Festsetzungen des Bebauungsplans im Überblick (Gegenüberstellung alt / neu)	20
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
6.3	Maß der baulichen Nutzung	21
6.4	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	22
7	Auswirkungen der Planung und abwägungsrelevante Sachverhalte	22
7.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
7.2	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	23
7.3	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	23
7.4	Belange der Wirtschaft; Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen	24
7.5	Ver-/Entsorgung	24
7.6	Belange des Verkehrs	24
7.7	Immissionsschutz; Lärmentwicklung	26
7.8	Private und nachbarschützende Belange	26
7.9	Auswirkungen der Planänderung auf das Privateigentum	27
7.10	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	27
8	Verfahrensvermerke	28

Anhang: Lageplan und Ansichten

1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Sparkasse LeerWittmund beabsichtigt, ihre Hauptverwaltung in der Innenstadt neu zu organisieren und zu stärken. Durch diese Maßnahme sollen einerseits heute noch ausgegliederte Verwaltungsbereiche an diesem Standort konzentriert werden und andererseits die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter verbessert, aber auch das Serviceangebot für Kunden optimiert werden.

Der am „Denkmalsplatz“ vorhandene Bau der Sparkasse aus den frühen 80-er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll deshalb durch das „SparkassenHaus“ ersetzt werden.

Da die Sparkasse an diesem Standort über ein umfangreiches Flächenpotential verfügt, der Standort bei den Kunden und in der Stadt bekannt ist und sich rund um den Denkmalsplatz das „Bankenviertel“ innerhalb der Stadt etabliert hat, möchte die Sparkasse diesen zentral belegenen Standort für die Zukunft sichern und ausbauen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115 geht auf das Jahr 1983 zurück. Zum Zeitpunkt der Errichtung des heute dort vorhandenen Sparkassen-Gebäudes wurde dieser Bebauungsplan 1984 erstmalig geändert, um den damaligen Neubau der Sparkasse zu ermöglichen.

Nachdem die Sparkasse das aktuell geplante „SparkassenHaus“ über die westlich anschließenden Grundstücke ausweiten möchte, ist der Bebauungsplan in diesem Bereich (ca. 7.000 m²) zu ändern. Ziel der 3. Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Hierfür wird es erforderlich, die derzeit gültigen Festsetzungen bzgl. des Nutzungsmaßes anzupassen. Vor allem die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse ist hierbei zu nennen. In Folge der höheren baulichen Ausnutzung wird die Grundflächenzahl geringfügig angepasst und die Geschossflächenzahl erhöht.

Bzgl. der Organisation der überbaubaren Bereiche und somit der Ausbildung von Straßenräumen folgt der geänderte Bebauungsplan im Wesentlichen den bisher geltenden Festsetzungen.

Gleiches trifft für die Art der Nutzung zu. Das Kerngebiet entspricht der zentralen innerstädtischen Lage an der Fußgängerzone und ist für solche Nutzungen (zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung) prädestiniert.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Vorbereitung der Planung; Aufstellungsbeschluss

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurden in der Stadt zahlreiche Überlegungen zu diesem Standort angestellt. So wurde dieses Vorhaben der Sparkasse zwar generell seitens der Stadt stets unterstützt, aber es gab auch Überlegungen, das Vorhaben im Zusammenhang mit der beabsichtigten ECE-Entwicklung zu realisieren oder einen alternativen Standort auf der Nesse in Erwägung zu ziehen.

Die Sparkasse favorisierte den Verbleib am bisherigen Standort mit baulicher Erweiterung. Nicht nur Gründe des Grundbesitzes spielten hierbei eine maßgebliche Rolle, sondern vielmehr die zentrale Lage inmitten der Fußgängerzone, der Bekanntheitsgrad des Standortes bei den Kunden und die Nähe zu anderen Bankhäusern bzw. Kreditinstituten am Denkmalsplatz.

Nach Konkretisierung des Vorhabens in der ersten Hälfte des Jahres 2010 trat die Sparkasse an die Stadt mit der Bitte heran, den Bebauungsplan in diesem Bereich in einigen Punkten entsprechend anzupassen, so dass das geplante SparkassenHaus am angestammten Ort realisiert werden kann. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 einen entsprechenden Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gefasst. Der Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 23.06.2010 bezog sich allerdings lediglich auf den Bereich des geplanten Neubaus (Gebäude) und lies Bereiche für die Anlage einer Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sowie Flächen für Parkplätze westlich des geplanten Baukörpers bislang außen vor.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung des Vorhabens wurde nicht nur ein Wettbewerb zur Fassadengestaltung durchgeführt, sondern es wurde auch erkannt, dass der Änderungsbereich Richtung Westen und zur Mühlenstraße erweitert werden muss, um das Vorhaben entsprechend planungsrechtlich absichern zu können. Insofern wurde der Geltungsbereich im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfes entsprechend Richtung Westen erweitert und angepasst. Der Vorentwurf (B-Plan und Begründung) wurde dem zuständigen Fachausschuss in der Sitzung am 30.11.2010 vorgestellt und dort beraten. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 dem Vorentwurf zugestimmt und die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem Beschluss vom 23.06.2010 beschlossen.

Anhand dieser Unterlagen (Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung) wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2011 bis 07.02.2011 durch Aushang der Planunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.12.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planänderung informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 07.02.2011 gebeten.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Beschlussfassung zum Änderungsverfahren (VA vom 23.06.2010) wurde die Durchführung des Änderungsverfahrens auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angedacht. Nach Festlegung weiterer Rahmenbedingungen zur künftigen Bauleitplanung, konnte eine Durch-

führung des Verfahrens auf Grundlage des § 13 a BauGB bestätigt werden. Das geplante Vorhaben entspricht im vollen Umfang den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB. Bei Überplanung einer Fläche von ca. 7.000 m² und einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 wird die Vermutungsgrenze von 20.000 m² Grundfläche (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB) nicht erreicht. Auch begründet das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es werden keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt.

Insofern kann dieses Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Stadt hat sich jedoch aufgrund der zentralen Lage des Planungsbereiches und seiner Bedeutung für die Fußgängerzone sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf die Struktur der Innenstadt und der näheren Umgebung entschlossen, ein zweistufiges Verfahren mit Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitnah durchzuführen.

Dieses zweistufige Verfahren wurde auch aus Gründen einer weiteren, für die Stadt bedeutenden, städtebaulichen Entwicklung (ECE) in unmittelbarer Nachbarschaft, östlich der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) für sinnvoll und notwendig erachtet. Da beide Vorhaben Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt, vor allem im Hinblick auf die Kundenfrequenz und den ruhenden Verkehr (Parkplatzsituation) erzeugen werden, ist eine gewisse Abstimmung der beiden Vorhaben aufeinander erforderlich.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten

Die nachfolgend ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 baut auf folgenden Grundlagen auf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 115 in seiner Ursprungsfassung und der 1. Änderung
2. Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Leer
3. Auszug aus der ALK 1 : 1.000; Stand August 2010; öbVI
4. Unterlagen zur Objektplanung mit Ergebnissen des Fassadenwettbewerbs von der Planungsgemeinschaft „Sparkassen-Hauptstelle Leer“, W-Architekten-Georg Willms und psp- paul stein planung, beide Leer, Stand 01.11.2010 (Ansichten) bzw. 16.03.2011 (Lageplan)
5. Eigene Bestandserhebungen zur städtebaulichen Struktur des Umfeldes, Planteam WMW GmbH & Co.KG, Sept./Okt. 2010
6. Untersuchung zum Stellplatzbedarf der Sparkasse LeerWittmund, IST, April 2011

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche (ca. 7.000 m²) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 mit seiner 1. Änderung.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bürgermeister- Ehrlenholtz – Straße
- Im Osten durch die Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße)
- im Süden durch die Mühlenstraße (Fußgängerzone) und

- im Westen durch das bebaute Grundstück Mühlenstraße 83 mit anschließenden Hofflächen (Stellplätze).

Durch die 3. Änderung werden ausschließlich Flächen im Eigentum der Sparkasse überplant. Das Grundstück Mühlenstraße 89 (Flurst. 176/17 u. 176/14; Eigentum Gra-ventein) wird bewusst im Sinne des Bestandsschutzes nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

Der Änderungsbereich überdeckt 14 Flurstücke der Sparkasse mit einer Gesamtgröße von knapp 7.000 m².

Flurst.Nr.	Fläche	Eigentümer	Derzeitige Nutzung, Lage
11/18	2.645 m ²	Sparkasse	Hauptverwaltung, Mühlenstr. 93
11/13	11 m ²	Sparkasse	Hauptverwaltung, Mühlenstr. 93
174/15	991 m ²	Sparkasse	Ladengeschäft/Wohnen, Mühlenstr 91
176/2	168 m ²	Sparkasse	Wohn-/Geschäftshaus, Mühlenstr. 89 A
176/9	570 m ²	Sparkasse	Bewirtschafteter Parkplatz
176/10	52 m ²	Sparkasse	Zufahrt zum Parkplatz
176/15	568 m ²	Sparkasse	Private Hoffläche/Stellplätze
176/16	7 m ²	Sparkasse	Private Hoffläche
87/9	590 m ²	Sparkasse	Wohn-/Geschäftshaus, Mühlenstr. 87
87/11	319 m ²	Sparkasse	Bewirtschafteter Parkplatz
87/12	4 m ²	Sparkasse	Bewirtschafteter Parkplatz
88/17	599 m ²	Sparkasse	Wohn-/Geschäftshaus, Mühlenstr. 85
88/22	192 m ²	Sparkasse	Bewirtschafteter Parkplatz
88/25	251 m ²	Sparkasse	Bewirtschafteter Parkplatz
14 Flurst.	6.967 m²		

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Begründung gibt einen Eindruck von der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115.

2.5 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 u. § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurden in der Zeit vom 07.01.2011 bis zum 07.02.2011 durchgeführt.

Anregungen und Hinweise wurden von zwei Bürgern zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Es wird argumentiert, dass die Aussparung des Grundstücks Mühlenstraße 89 nicht von städtebaulichen Gründen getragen sei.

2. Bevorteilung eines Grundeigentümers

Aufgrund der gewählten Abgrenzung des Änderungsbereiches und der dort vorgesehenen Erhöhung der Festsetzungen des Nutzungsmaßes wird die ausschließliche Bevorteilung eines Grundeigentümers vermutet.

3. Unzureichende Berücksichtigung privater Belange

In dem gewählten Zuschnitt des Änderungsbereiches und der dort vorgesehenen Erhöhung des Nutzungsmaßes werden eine unzureichende Berücksichtigung von privaten Belangen (Grundstück Mühlenstraße 89) und die Aufgabe des gebotenen Vertrauensschutzes in bestehendes Planungsrecht gesehen.

4. Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen

Die Planänderung mit Erhöhung des Nutzungsmaßes von derzeit drei Vollgeschossen auf fünf Vollgeschosse führt zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzung (Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit)

5. Nichtbeachtung eines Wegerechtes

Das existierende Wegerecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Grundstücks Mühlenstraße 89 muss auch weiterhin gewährleistet sein und verhindert somit die Umsetzung der Planungsziele des geänderten Bebauungsplanes.

6. Unterschreitung der Grenzabstände nach NBauO

Es wird angemahnt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen die erforderlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden können und somit die Planung nicht umsetzbar sein wird.

7. Situation des ruhenden Verkehrs

Die im Bebauungsplan diskutierten und aufgezeigten Lösungsansätze für die Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes werden vor allem im Hinblick auf das parallel geplante Ansiedlungsvorhaben des Einkaufszentrums kritisch gesehen. Um negativen Auswirkungen diesbezüglich vorzubeugen, wird eine gemeinsame Betrachtung der verkehrlichen Belange beider Großvorhaben vorgeschlagen.

Nach Prüfung und Behandlung der o.g. Anregungen ist festzustellen, dass die vorgebrachten Bedenken im Zuge der Abwägung als unbegründet zurückgewiesen werden können. So ist die Stadt frei in ihrer Entscheidung, den **Änderungsbereich** auf Grundlage des erkannten **Planungserfordernisses** festzulegen. Auch wurden im Vorfeld der Planänderung alle **privaten Belange** im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch die nunmehr beabsichtigten Planungsziele überprüft und somit einer **umfassenden Abwägung** unterzogen. Die **Erhöhung des Nutzungsmaßes im Blockinnenbereich** beeinträchtigt weder bestehende reale Nutzungen (Wohnnutzung) über das in einem Kerngebiet hinzunehmende Maß hinaus, noch werden bisher, nach bestehendem Planungsrecht, gegebene Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Die **Beachtung des Wegerechts** stellt einen **zivilrechtlichen Sachverhalt** dar und ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht weiter zu vertiefen. Im Zweifelsfall führt dieses eingeräumte Wegerecht zu einer modifizierten Anordnung der Baukörper.

Die Möglichkeit zur **Unterschreitung der Grenzabstände** nach NBauO wird im Bebauungsplan in Anbetracht **gestalterischer Absichten** lediglich vorbereitet, stellt aber für die Genehmigungspraxis keinen Zwang dar und erfordert begründete Ausnahmetatbestände. Die Bauordnungsbehörde hat hierüber dann endgültig unter Beachtung brandschutzrechtlicher und nachbarschaftsschützender Belange zu entscheiden, inwiefern dieser Ausnahme zugestimmt werden kann. Somit stellt der Bebauungsplan mit seinen städtebaulichen und gestalterischen Zielen, welche in Form von Baulinien und der Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit zum Ausdruck gebracht werden, le-

diglich die **Grundlage für die Anwendung der Regelungen des § 13 NBauO (Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen)** dar.

Bzgl. des **Nachweises einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen** für die geplante Erweiterung der Sparkasse stellt der Bebauungsplan **zwei Lösungsansätze** dar. Der konkrete Stellplatznachweis bleibt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Im Sinne einer sach- und fachgerechten Abwägung sind auf der Ebene der Bauleitplanung lediglich Lösungsmöglichkeiten hierfür aufzuzeigen, welche den möglichen Vollzug der Bauleitplanung darlegen.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und Behörden trugen Anregungen zu folgenden Sachverhalten vor:

1. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsunternehmen gaben Hinweise zu Versorgungsleitungen ab; diese Hinweise sind ausschließlich im Zuge der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen und erfordern auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

2. Hinweise zu verkehrlichen Belangen

Der Fachdienst Straßenplanung der Stadt Leer fordert eine gutachterliche Betrachtung der Parkraumsituation unter Beachtung des Stellplatzbedarfs für das geplante Einkaufszentrum. Dieser Aspekt wird in der nun vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan ausführlicher unter den Punkten 5.5 und 7.6 abgehandelt, als dies bislang der Fall war. Ferner werden derzeit durch das Büro IST entsprechende Untersuchungen hierzu angestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden bis zur öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vorliegen und entsprechend öffentlich ausgelegt. Dieses Vorgehen ist auf Ebene der Bauleitplanung als ausreichend einzuschätzen. Ferner ist anzumerken, dass die Sparkasse die erforderlichen Stellplätze in einer Größenordnung von 240 – 300 Stpl. nachweisen kann. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Erstellung des Bauantrages konkretisiert und mit der Bauaufsicht abgestimmt.

Auswirkungen auf das Straßennetz sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht absehbar, da die Anzahl der Mitarbeiter nicht erhöht, sondern diese lediglich im neuen SparkassenHaus konzentriert werden.

Auch durch das Forum ist nicht mit einer Verkehrszunahme im Straßennetz zu rechnen, welche die Leistungsgrenzen des städtischen Straßennetzes übersteigen wird, da größere publikumswirksame Veranstaltungen außerhalb der Hauptgeschäftszeiten stattfinden werden.

3. Belange der Bodendenkmalpflege

Die Ostfriesische Landschaft weist darauf hin, dass in diesem Bereich mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss und regt an, deshalb entsprechende Untersuchungen (Bohrungen und Schürfe) im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführen, damit ggf. entsprechende archäologische Grabungen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchgeführt werden können. Diesbezüglich ist der Bauherr bereits an die Vertreter der Ostfriesischen Landschaft herangetreten und erste Bohrergebnisse (Bohrkerne) wurden zur Prüfung bereitgestellt. Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Denkmalbehörde und der ostfriesischen Landschaft abgestimmt und durchgeführt.

Die Begründung wird um diesen Belang entsprechend ergänzt. Das Verdachtsmoment erfordert auf Ebene der Bauleitplanung keine Kennzeichnung des Bereiches. Das generelle Baurecht, welches bereits durch den bisher geltenden Bebauungsplan besteht, bleibt in diesem Bereich erhalten. Jedoch sind im Vorgriff auf Erdarbeiten und baubegleitend die entsprechenden Untersuchungen zu ermöglichen und durchzuführen.

4. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Landkreis regt an, das bislang ausgesparte Grundstück Mühlenstraße 89 in den Änderungsbereich einzubeziehen, um so eine städtebaulich schlüssige Abgrenzung für den Änderungsbereich zu erreichen.

Da für dieses Grundstück kein Planerfordernis gegeben ist, der Änderungsplan für die westlich und östlich anschließenden Grundstücke, welche im Eigentum der Sparkasse stehen und zum Teil in die Neugestaltung einbezogen werden, die Festsetzungen des Ursprungsplan (MK u. Z = II – III) weitgehend unverändert übernimmt, kann auf eine Einbeziehung dieses Grundstücks (Mühlenstr. 89) verzichtet werden. Vor allem ist anzumerken, dass die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf dieses Grundstück als privater Belang in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan, auch ohne Einbeziehung desselben, abgehandelt werden.

5. Hinweise zum Umgang mit Grenzabständen

Die Bauaufsicht der Stadt Leer erkennt die städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes, Aufwertung des Denkmalplatzes und räumliche Ausbildung der Konrad-Adenauer-Passage vom Grundsatz an, bittet allerdings darum, diese Zielsetzungen (Baulinien und zwingende Geschossanzahl) in der Begründung stärker herauszuarbeiten, um somit die erforderliche städtebauliche Grundlage für die Anwendung des § 13 NBauO zu bekommen.

Dieser Anregung wird durch Ergänzung der Begründung gefolgt.

2.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung und den ergänzenden Fachgutachten lag in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 30.05.2011 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus.

Mit gleichen Unterlagen wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zu den Planungsinhalten vorgetragen

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und Behörden trugen Anregungen bzw. Hinweise zu folgenden Sachverhalten vor:

1. Bezeichnung der Konrad-Adenauer-Passage, ehem. Jahnstraße

Der FD 2.60 (Bauverwaltung) weist darauf hin, dass die Bezeichnung Jahnstraße im Abschnitt zwischen Bgm.-Ehrenholtz-Straße und Denkmalsplatz nicht mehr aktuell sei.

Da der Straßenname in der amtlichen Plangrundlage zwischenzeitlich durch das Katasteramt aktualisiert wurde, kann dieser Anregung gefolgt werden. Für das Satzungssexemplar wird nun die aktualisierte Plangrundlage verwendet und somit enthält der Plan zur 3. Änderung künftig die korrekte Bezeichnung, nämlich Konrad-Adenauer-Passage, für diese öffentl. Verkehrsfläche. Es wird an dieser Stelle aber auch darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung für das Ar-

beitsamt noch nicht durch den Begriff Agentur für Arbeit ersetzt werden kann, da diesbezüglich noch keine Aktualisierung in der amtlichen Planunterlage vorgenommen wurde.

2. Beschränkung des Einzelhandels

Der Landkreis Ammerland regt an, den Einzelhandel im Kerngebiet innerhalb des Änderungsbereiches zu beschränken.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da einerseits solch eine Einschränkung im Kerngebiet planungsrechtlich problematisch erscheint und andererseits bzgl. der Nutzungsart lediglich der Status Quo in den Änderungsbereich überführt wird. Desweiteren ist anzumerken, dass die Stadt bestrebt ist die Kundenfrequenz in diesem Bereich der Fußgängerzone (Denkmalsplatz und Konrad-Adenauer-Passage) zu erhöhen. Dementsprechend begrüßt die Stadt die Unterbringung von kleinen Ladeneinheiten bzw. Gastronomie in der EG-Zone des Sparkassenhauses. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass in den Obergeschossen ausschließlich Arbeitsräume für die Sparkasse vorgesehen sind.

3. Raumordnerische Belange

Der Landkreis Aurich erhebt Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, da das in Rede stehende ECE-Center bislang raumordnerisch nicht abgestimmt sei.

Weder ist eine Verquickung raumordnerisch relevanter Belange durch das Planungsziel, nämlich Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau als Ersatz für einen bereits vorhandenen Verwaltungsbau der Sparkasse zu erkennen, noch ist die beabsichtigte ECE-Ansiedlung Gegenstand dieser Planänderung. Insofern werden diese vorgetragenen Bedenken seitens der Stadt Leer nicht geteilt.

4. Stand der Verhandlungen mit der EWE AG bzgl. der Stellplatzsituation

Die EWE AG merkt an, dass die Verhandlungen mit der Sparkasse bzgl. der Stellplatzangebote noch nicht abgeschlossen seien, es wird allerdings die generelle Bereitschaft zur Überlassung von benötigten Stellplätzen im Parkhaus signalisiert.

Insofern können für die Lösung der Stellplatzsituation auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichende und umsetzbare Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Nach den Aussagen des Verkehrsgutachters muss die Sparkasse ca. 260 Stellplätze für die beabsichtigten Nutzungen nachweisen. Diese werden überwiegend auf sparkasseneignen Flächen und bereit heute bewirtschafteten Stellplatzflächen nachgewiesen. Darüber hinausgehende Bedarfe können im EWE- Parkhaus nachgewiesen werden. Der konkrete und verbindliche Nachweis bleibt jedoch dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

5. Belange der Bodendenkmalpflege

Die Ostfriesische Landschaft weist nochmals auf ihre in der Stellungnahme vom 31.03.2011 vorgetragenen Hinweise und auf die Notwendigkeit von entsprechenden Sondierungsarbeiten vor Baubeginn hin.

Diesbezüglich ist der Bauherr informiert und hat bereits erste Abstimmungsgespräche mit Vertretern der ostfriesischen Landschaft geführt. Nun soll zeitnah das weitere Vorgehen inhaltlich, organisatorisch und terminlich unter den Beteiligten abgestimmt werden. Da mit einem Baubeginn nicht vor Okt./Nov. 2011 zu

rechnen ist, verbleibt ausreichend Zeit für die Durchführung der Sondierungsarbeiten.

6. Landkreis Leer zu verschiedenen Sachverhalten

Der Landkreis Leer äußerte in diesem Verfahrensschritt keine generellen Bedenken gegen die Inhalte der Planänderung, verweist aber nochmals auf die in der Stellungnahme vom 27.01.2011 vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Diese Anregungen wurden bereits im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung im Bau- und Sanierungsausschuss am 05.04.2011 abgehandelt.

7. Hinweise zur Abwasserentsorgung

Die Stadtwerke haben in Ihrer Stellungnahme die Hinweise zur Erforderlichkeit des hydraulischen Nachweises für die Abwasserentsorgung nochmals gleichlautend wie in ihrer Stellungnahme vom 03.02.2011 wiederholt. Insofern wird auf die hierzu durchgeführte Behandlung im BSA vom 05.04.2011 verwiesen. Der geforderte hydraulische Nachweis wird im Zuge der Bauantragstellung vorgelegt.

8. Stellplatznachweis

Der FD 1.32, Sicherheit und Ordnung, stellt klar, dass der entsprechende Stellplatznachweis inklusive der erforderlichen Stellplätze für Behinderte im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen ist.

Dieser Nachweis wird im Bauantrag entsprechend vorgelegt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise nach derzeitiger Einschätzung keine Änderungen im Bebauungsplan bzw. in der Begründung, mit Ausnahme von redaktionellen Ergänzungen, erforderlich werden.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Leer wird nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum eingestuft. Nach den verbindlichen Festlegungen des LROP sind hier Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren sowie eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, welche die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt.

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Leer 2006 wird dem Mittelzentrum die Funktion als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine besondere Entwicklungsaufgabe für den Fremdenverkehr zugewiesen.

Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stimmen mit der Planungsabsicht der Stadt, nämlich Stärkung des Mittelzentrums durch Modernisierung und Sicherung des Dienstleistungsangebotes (Versorgungsfunktion), überein. Aber auch der zugewiesenen Schwerpunktaufgabe, nämlich Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im Mittelzentrum, kann mit dieser Planungsabsicht bei gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung der Innenstadt entsprochen werden.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leer stellt für den Änderungsbereich, wie auch für die gesamte Fußgängerzone beidseitig der Mühlenstraße, der Realnutzung entsprechend, Kerngebiete dar. Somit entspricht das Planungsziel in vollem Umfang den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 115** aus dem Jahr 1983 erstreckt sich von der Straße Brinkmannshof im Westen bis über die Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) im Osten hinweg. Mit diesem Bebauungsplan wurde der vor Jahren realisierte Straßendurchbruch (heute Bürgermeister-Ehrlenholtz-Straße) planungsrechtlich vorbereitet und die bauliche Nutzung beidseitig dieser neuen „Entlastungsstraße“ geregelt.

Nördlich des Straßenzuges sichert der Bebauungsplan den Standort der „Agentur für Arbeit“ als Fläche für den Gemeinbedarf. Für den Block zwischen der Mühlenstr. im Süden, der Bgm.-Ehrlenholtz-Straße im Norden und der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) im Osten setzt der Bebauungsplan, entsprechend der zentralen Citylage, Kerngebiete fest. Dieser Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit bereits zweimal in Teilbereichen geändert. Die **1. Änderung** bezog sich auf einen Bereich beidseitig der Konrad-Adenauer-Passage und somit auch auf die heute vorhandene Hauptverwaltung der Sparkasse.

Im Bereich der Agentur für Arbeit und der Bgm.-Ehrlenholtz-Straße wurde die **2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 115** durchgeführt.

Östlich des Bebauungsplanes Nr. 115 schließt ein unbeplanter Innenbereich an. Für diesen Bereich wird derzeit im Zusammenhang mit der in Rede stehenden **ECE-Ansiedlung der Bebauungsplan Nr. 203** aufgestellt. Dieser beabsichtigte Bebauungsplan wird im Westen an die Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) angren-

zen und dort die bisherigen Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 aus dem Jahre 1984 ersetzen.

Insofern ist in Zukunft in diesem zentralen Bereich mit einer Neuausrichtung der Nutzungen und der städtebaulichen Ausgestaltung zu rechnen und dieser Teil der Fußgängerzone erfährt eine Aufwertung durch die Ansiedlung der publikumswirksamen Ansiedlungen.

4 Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge und bauliche Prägung im Umfeld

Der Änderungsbereich liegt inmitten der attraktiven Fußgängerzone der Stadt Leer und bildet den nördlichen Abschluss des Denkmalsplatzes.

Besonderen Reiz entwickelt der Durchblick von der Konrad-Adenauer-Passage über den Denkmalsplatz auf das Nessegelände und den traditionellen Hafenbereich der Stadt.

Die Mühlenstraße als Fußgängerzone entfaltet durch Ihre kleinteilige und überwiegend noch historisch geprägte bauliche Struktur einen abwechslungsreichen Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Unterstützt wird diese Wirkung durch ein breit gefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot. Ein kleinteiliger Ladenbesatz und zahlreiche Straßencafés tragen zur Belebung dieser Flaniermeile bei. Das unmittelbare Umfeld des Denkmalsplatzes hingegen wird durch großvolumige Baukörper (Sparkasse, Deutsche Bank und OLB) geprägt und stellt sich als großzügiger Platz mit Ausblick auf den alten Hafenbereich (Nesse) dar.

Im östlichen Verlauf der Fußgängerzone wird die kleinteilige Wirkung des Straßenraumes zunehmend durch Filialisten und größere Ladeneinheiten (Kaufhäuser) bestimmt. Ab dem Mühlenplatz dominieren großvolumige bauliche Strukturen das Straßenbild und bilden das Ende der ca. 1,2 Kilometer langen innerstädtischen Einkaufstraße zwischen dem Rathaus und dem Bahnhof, welche in großen Teilen als Fußgängerzone ausgestaltet ist.

Die verkehrliche Erschließung der Fußgängerzone wird durch die Straßenzüge Ostersteg und Bürgermeister-Ehrlenholtz-Straße gewährleistet. Dementsprechend wird das Stadtbild dort durch öffentliche und überwiegend bewirtschaftete Stellplatzanlagen als auch durch Kundenparkplätze, Hofflächen und Anlieferungszone geprägt. Klar definierte Stadträume können wegen des Fehlens baulicher Anlagen (Raumkanten) nicht entstehen. Die Rückseite der Fußgängerzone wirkt dementsprechend stadträumlich wenig geordnet und lässt keine Räume mit Aufenthaltsqualitäten entstehen. Vielmehr dominieren dort die funktionalen Aspekte (Anlieferung, Kundenparkplätze, Hofräume und öffentliche Parkplätze).

Insofern kann festgestellt werden, durch die geplanten Entwicklungen (Sparkassen-Haus und Einkaufszentrum östlich der Konrad-Adenauer-Passage) erfahren diese Straßenräume künftig eine stärkere Raumbildung und eine gestalterische Aufwertung.

Wichtig für die weitere Entwicklung ist aber auch, die Kleinteiligkeit in der Mühlenstraße zu erhalten, den Denkmalsplatz durch Frequenzbringer in seiner Funktion zu stärken und dessen räumliche Einfassung mit neuen Blickfängen und gelungenen Gestaltungselementen (Architektur, Eingangssituationen etc.) aufzuwerten.

4.2 Baulicher Bestand und Nutzungen im Änderungsbereich

Der bauliche Bestand entlang der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) wird bereits heute durch das dreigeschossige Klinkergebäude der Sparkasse geprägt. Zum Denkmalsplatz lockern Giebel im Dach des Sparkassengebäudes das Erscheinungsbild auf.

Westlich hieran schließen die für die Mühlenstraße typischen, giebelständigen, zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mit zum Teil klassizistischen Fassadenelementen und Zwerchgiebeln an (Mühlenstraße 85 – 89 a).

In den Erdgeschosszonen sind dort Ladengeschäfte (Bäckerei, Juwelier, Lederwaren) untergebracht. Die darüber liegenden Geschosse (1 u. 2. OG bzw. DG) werden als Wohnraum bzw. als Büros für freie Berufe genutzt. Die Bauweise ist in diesem Bereich geschlossen. Lediglich zwischen den Gebäuden Mühlenstr. 89 A (ehemals Vierfuss, heute Sparkasse) und dem Gebäude Mühlenstraße 91 (ehemals Lederwaren Hinrichs, heute Sparkasse) ist diese geschlossene Fassadenfront durch eine ca. 2,0 Meter breite „Lohne“ unterbrochen.

Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Rückseite von der Bgm.-Ehrleholz-Straße. Auf den zu den Gebäuden gehörenden Hofflächen sind Pkw-Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen für die Hauptnutzungen dieser Grundstücke untergebracht.

Insgesamt kann dem Erscheinungsbild zur Mühlenstraße (Fußgängerzone) ein hoher Erlebniswert bescheinigt werden. Allerdings weist die Rückseite gestalterische Mängel bzgl. der städtebaulichen Erscheinung auf; ein gewisser Ordnungsbedarf bzw. Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches wären wünschenswert.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 0,7 ha große Änderungsbereich stellt sich überwiegend als innerstädtische versiegelte und bebaute Fläche (Gebäude, Stellplatzanlagen, Hofflächen) dar. Nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände fehlen innerhalb des Bereiches. Lediglich einige Einzelbäume auf dem bewirtschafteten Parkplatz an der Bgm.-Ehrleholz-Straße tragen zu einer gewissen Abgrenzung des Bereiches von den privat genutzten Hofflächen bei und bewirken eine zaghafte Eingrünung der Hofsituationen.

Dementsprechend tritt im Änderungsbereich nur der Biotoptyp „innerstädtischer Siedlungsbereich“, geprägt durch nahezu komplett versiegelte Flächen auf. In Folge dessen sind weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planänderung nicht zu erwarten.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Bürgermeister-Ehrleholz-Straße stellt eine wichtige Erschließungsachse innerhalb des innerstädtischen Erschließungsnetzes für den motorisierten Verkehr dar.

Dieser Straßenzug gewährleistet die Erreichbarkeit der Fußgängerzone. Über diesen Straßenzug ist die rückwärtige Anfahrt der zur Fußgängerzone orientierten Grundstücke (Anlieferung, Bewohner und Kunden) problemlos möglich. Desweiteren sind über diesen Straßenzug die dort vorgehaltenen Anlagen für den ruhenden Verkehr (bewirtschaftete öffentliche Parkplätze und Parkhaus) gut zu erreichen und ermöglichen den Besuchern der Innenstadt ein bequemes Erreichen der Fußgängerzone.

In unmittelbarem Umfeld des Änderungsbereiches unterhält die Stadt öffentliche und bewirtschaftete Stellplätze. Zu nennen sind vor allem:

- das Stellplatzangebot beidseitig zur Bürgermeister-Ehrlenholtz-Straße im Bereich der Agentur für Arbeit und der Sparkasse (Parallelparken) sowie die Stellplätze westlich der Jahnstraße (Senkrechtaufstellung)
- der Parkplatz südlich der Bgm.-Ehrlenholtz-Str. mit 37 Stpl. auf dem Sparkassengelände
- der Stellplatz südlich der Bgm.-Ehrlenholtz-Str. und östl. der Jahnstraße mit ca. 30 öffentlichen Stpl. und 7 Stpl. der Sparkasse

Desweiteren unterhält und bewirtschaftet die EWE-AG

- das öffentliche Parkhaus (City-Haus) mit ca. 500 Stpl. an der Bgm.-Ehrlenholtz-Str.
- und den bewirtschafteten öffentl. Parkplatz nördlich der Bgm.-Ehrlenholtz-Str. und östl. der Jahnstraße mit ca. 70 Stpl.

Weitere private Kundenparkplätze sowie privat genutzte Stellplätze auf den Hofflächen der Sparkasse bzw. der Geschäfte an der Mühlenstraße ergänzen das Angebot für den ruhenden Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze am Ernst-Reuter-Platz und im Bereich des Bahnhofes sowie im Frisia-Parkhaus werden hier nicht näher betrachtet, da diese Stellplatzanlagen aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich keine unmittelbare Bedeutung haben. Diese Stellplatzangebote dienen vor allem der Erreichbarkeit des Bahnhofes bzw. der Fußgängerzone im Allgemeinen.

Den Nachweis eines ausreichenden Stellplatzangebotes gilt es vor allem in Hinblick auf die beabsichtigte Ansiedlung des neuen Einkaufszentrums und des ohnehin für die Fußgängerzone vorhandenen Bedarfs in den weiteren Planungsschritten ausreichend zu berücksichtigen und ggfs. Lösungsmöglichkeiten an anderer Stelle anzubieten.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Der Bereich wird durch drei Buslinien (Linie 651, Linie 652 und die Linie 655) optimal an das städtische Busliniennetz angebunden. Die Linien 651 und 652 verkehren über die Ledastraße in die Bgm.-Ehrlenholtz-Straße. Haltestellen befinden sich im Bereich der Querung der Mühlenstraße (Fußgängerzone) und in Höhe der Jahnstraße, so dass der Sparkassenstandort optimal angebunden ist. Die Linie 655 führt über den Ostersteg Richtung Ledastraße und stellt mit ihrer Haltestelle im Bereich der Mühlenstraße eine gute Erreichbarkeit des Sparkassenstandortes aus dem Stadtnorden dar.

Darüber hinaus ist die Nähe zum Bahnhof und den zentralen Busbahnhof zu nennen. Auch diese Angebote sind von der Jahnstraße in 250 – 300 Meter noch gut zu erreichen und stellen eine gute Anbindung an das Bus-Liniennetz im Landkreis Leer bzw. das DB-Netz sicher.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Standort somit hervorragend an das ÖPNV-Netz unterschiedlicher Betreiber angebunden ist und sich daraus seine Zentralität begründet.

4.6 Baugrund, Altlasten

Der Baugrund im überwiegenden Teil des Planungsgebietes stellt sich als mehrfach baulich überformt dar. Altlastenverdachtsmomente sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4.7 Baudenkmale und Bodendenkmale

Baudenkmale sind weder im Änderungsbereich selbst noch in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden; dies wird auch durch die Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde vom 05.01.2011 gestützt.

Bezüglich evtl. vorhandener Bodendenkmale im Änderungsbereich wird auf die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft vom 31.01.2011 verwiesen. Demnach ist in diesem Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit mit entsprechenden archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Aufgrund des Verdachtsmomentes sind im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme entsprechende Untersuchungen (Bohrungen, Schürfe) vorzunehmen und weitere baubegleitende Maßnahmen durch Archäologen festzulegen.

4.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Grundstücke sind alle an die Kanalsysteme (Regen- und Schmutzwasserkanal) der Stadt, die sich in den öffentlichen Straßenzügen befinden, angeschlossen.

Nach Aussage der Stadtwerke ist die Erschließung des Areals generell gesichert. Allerdings wird im Zuge der baulichen Erweiterung der hydraulische Nachweis für den RW- und den SW-Kanal gefordert.

Strom, Gas, Frischwasser und Telefon verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen, so dass dort problemlos angeschlossen werden kann.

Auf dem Gelände selbst sind lediglich Hausanschlussleitungen der Versorgungsunternehmen anzutreffen. Diese sind im Zuge der Neubebauung in Abstimmung mit den zuständigen Ver-/Entsorgungsunternehmen entsprechend neu zu verlegen.

5 Das Vorhaben

(vgl. Lageplan und Ansichten im Anhang)

5.1 Städtebauliche Anordnung

Der derzeit geplante viergeschossige moderne Verwaltungsbau greift im Wesentlichen den vorhandenen Stadtgrundriss mit den drei begrenzenden Straßen auf und respektiert dementsprechend das vorhandene räumliche Gefüge im öffentlichen Raum bzw. unterstützt dessen Wirkung (Blockrand, Höhenentwicklung, etc.).

An der Mühlenstraße schließt der Neubau etwas von der Straßenflucht zurückgesetzt an das dreigeschossige Wohn-/Geschäftshaus (Mühlenstr. 89 A) an, bevor ein in den Straßenraum ausragender und hervortretender fünfgeschossiger Baukörper mit Glasfassadenelementen die Ecksituation bzw. den Eingang zur Konrad-Adenauer-Passage betont. Diese Formensprache ist das Ergebnis eines Gestaltungswettbewerbs und soll zu einer Aufwertung des Denkmalsplatzes (Blickfang) beitragen.

Der Zugang zur Kundenhalle fügt sich harmonisch zwischen diese beiden vortretenden Gebäudeteile (Mühlenstr. 89 A und Eckbetonung) ein. Mit der darüber aufsteigenden gläsernen Fassade und dem Rücksprung des Gebäudes ab dem 4. Obergeschoss entsteht eine moderne und vom Denkmalsplatz her gut erkennbare Eingangszone; die Maßstäblichkeit der umgebenden Platzbebauung kann durch die gewählte Gebäudehöhe (EG + 3 OG) eingehalten werden.

Durch den Rücksprung der Fassade kann zwischen dem öffentlichen Bereich des Denkmalsplatzes und dem eigentlichen Sparkassengebäude (Schalterraum) eine halb-öffentliche Zone geschaffen werden, die wiederum mit der Fußgängerzone und dem Platz wechselseitig korrespondiert.

Entlang der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) wird durch strikte Einhaltung der westlichen Straßenbegrenzung der bereits heute vorhandene geschlossene Straßenraum beibehalten. Die dort vorgesehene Eingangszone wirkt aufgrund einer Verbindung im Gebäude mit dem Eingangsbereich an der Mühlenstraße wie eine Passage und ermöglicht den Kunden eine vielseitige Orientierung. Mit vier Vollgeschossen trägt diese geschlossene Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) nicht nur zur Entstehung eines geschlossenen Straßenraumes bei, sondern unterstützt künftig im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung östlich der Konrad-Adenauer-Passage (Einkaufszentrum) die Entstehung einer innerstädtischen Passage mit hoher Kundenfrequenz.

Entlang der Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße stellt sich der viergeschossige Neubau mit der Glasfassade und dem repräsentativen Eingang zum Forum als moderner Gebäudekubus dar. Durch Ausbildung der beiden, das Forum flankierenden Verwaltungstrakte, entsteht ein abwechslungsreicher und maßstäblicher Gesamteindruck zur Hauptverkehrsstraße.

Die westliche Fassade findet einen klassischen, durch Fensterachsen gegliederten Abschluss zu den anschließenden Hofflächen für den ruhenden Verkehr und löst die dort heute vorhandene Hinterhofsituation durch eine klare Formensprache ab.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit dieser Neukonzeption den Anforderungen zur Erhaltung der Stadtstruktur (Straßenfluchten, Fassaden, Kleinteiligkeit) entsprochen wird. Auch wird trotz der Blockrandbebauung der Kleinteiligkeit der Innenstadt durch Fassadenversprünge, dem Wechsel zwischen Glasfassaden und Mauerwerksfassaden sowie der auch künftig in der Örtlichkeit ablesbaren, gewachsenen Parzellenstruktur entsprochen.

5.2 Nutzungen

Das SparkassenHaus soll nicht nur die Konzentration der Verwaltung begünstigen bzw. ermöglichen. Vielmehr soll hierdurch auch eine Belebung der Innenstadt erreicht werden. Mit den Passagenbereichen in der EG-Zone und der großzügigen, lichtdurchfluteten Kundenhalle mit ihren drei Zugängen (Mühlenstraße, Konrad-Adenauer-Passage und vom Hof) wird Sparkassenkunden eine gute Erreichbarkeit der jeweiligen Serviceeinrichtungen geboten.

Angegliedert an die Zugangsbereiche zur Kundenhalle werden Flächen für kleine Ladenlokale bzw. gastronomische Betriebe vorgesehen. Diese Bereiche zeichnen sich durch Transparenz und hohe gestalterische Qualitäten aus. Es entsteht somit eine kleine Passage zwischen dem Haupteingang an der Mühlenstraße und dem Eingang an der Konrad-Adenauer-Passage.

Vom zentralen Empfang sind die in den Obergeschossen untergebrachten Verwaltungs- und Beratungsbüros über einen Fahrstuhl bzw. eine repräsentative Treppenanlage bequem zu erreichen.

Das Forum mit seinen ca. 400 Sitzplätzen stellt einen Ort der Versammlung, der Kultur, der Unterhaltung und Tagungen dar. Somit öffnet sich die Sparkasse den Bürgern der Stadt.

Insgesamt möchte die Sparkasse mit dem SparkassenHaus nicht nur Räume für das klassische Sparkassengeschäft vorhalten, sondern einen Ort in der Innenstadt schaffen, der auch weiteren Ansprüchen gerecht werden kann und das urbane Leben im Zentrum von Leer stärken wird.

Im geplanten Neubau werden **ca. 250 Arbeitsplätze** (Mitarbeiter und Vorstand), die **Kundenhalle** und das **Forum** realisiert.

5.3 Nutzungsmaße

Der vorliegende Entwurf erreicht insgesamt vier Vollgeschosse und bietet Ausbaureserven durch Aufstockung um ein weiteres Geschoss,

Mit der vorgesehenen Grundfläche von ca. 6.250 m² (incl. der Zufahrten und Parkplatzflächen) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0.92 erreicht. Aus der derzeit geplanten Geschossfläche mit ca. 18.400 m² ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,71.

5.4 Verkehrliche Anbindung/ Eingangsbereiche

Die verkehrliche Anbindung des Sparkassengrundstücks erfolgt ausschließlich über die Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße. Diese Erschließung ist bereits heute in ähnlicher Art vorhanden. Zukünftig wird jedoch der öffentliche und durch die Stadt bewirtschaftete Parkplatz mit 37 Stellplätzen aufgegeben, um dort eine Zu-/Abfahrt für die auf dem Sparkassenareal geplanten oberirdischen Stellplätze und die Tiefgarage anzulegen.

Über diese Anbindung wird künftig auch das Grundstück Mühlenstraße 89 (Graventein) verkehrlich angebunden. Derzeit ist die Zufahrt für dieses Grundstück durch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) über das Flurst. 176/15 gesichert.

Verhandlungen mit dem Begünstigten des Wegerechtes über eine Verlegung desselben Richtung Westen wurden aufgenommen, konnten aber bislang noch nicht zum Abschluss gebracht werden.

Ferner wird die im Kellergeschoss vorgesehene Tiefgarage mit ihren 43 PKW-Stellplätzen über eine Rampenanlage an die Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße angebunden.

Durch die Bündelung der Zu-/Abfahrtsbereiche in einer Anbindung an die Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße einerseits und aufgrund der Tatsache, dass dort lediglich Rechts-Rein-/ Rechts-Raus-Verkehrsbeziehungen möglich sind, können die Auswirkungen sowohl auf den fließenden motorisierten Verkehr als auch auf Fußgänger-/Radfahrverkehre auf ein vertragliches Maß reduziert werden.

Für motorisierte Kunden ergibt sich die Möglichkeit, vom Kundenparkplatz auf dem Hof direkt über einen Eingang in die Kundenhalle zu gelangen.

Mit den Zugängen vom Denkmalsplatz und der Konrad-Adenauer-Passage kann die bequeme Erreichbarkeit der Sparkasse gewährleistet und eine hervorragende Einbettung in die Fußgängerzone geschaffen werden.

Der Hauptzugang zum Forum ist zur Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße orientiert. Allerdings ist dieser Veranstaltungsort auch zusätzlich über die Kundenhalle von der Fußgängerzone zu erreichen.

5.5 Stellplatzangebote heute und in Zukunft

Für die **heute ca. 150 Mitarbeiter** der Sparkasse (Hauptverwaltung) und für Kunden stehen im unmittelbaren Umfeld des Standortes insgesamt **ca. 200 Parkplätze** zur Verfügung. Diese Stellplätze teilen sich wie folgt auf:

- 148 angemietete Stpl. im EWE-Parkhaus
- 26 Stpl. im Bereich Varderkeborg
- 7 Stpl. im Bereich der Ledastraße
- 7 Stpl. östl. der Jahnstr
- 18 Stpl. auf dem Hof der Hauptverwaltung (Leder Hinrichs)

Als künftiger Bedarf für das geplante Neubauvorhaben mit seinen verschiedenen Nutzungskomponenten wurde anhand des vorliegenden Entwurfes zum Vorhaben ein Bedarf von 240 bis max. 300 Stellplätzen ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass dem zu wählenden Ansatz für das Forum maßgebliche Bedeutung zukommt.

Im Regelfall wird bei Veranstaltungen im Forum eine Besucherzahl von 400 Personen nicht überschritten werden. Lediglich bei einer optimalen Bestuhlung und der vollen Auslastung finden dort bis zu 600 Besucher Platz. Solche Veranstaltungen mit maximaler Belegung (600 Besucher) werden aber eher die Ausnahme bilden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten stattfinden, so dass bei solchen Ereignissen auch die Stellplätze der Mitarbeiter genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die innerstädtischen Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV in diesem Zusammenhang zu nennen. Demnach dürfte der untere Wert mit 240 Stellplätzen in den überwiegenden Fällen ausreichend sein.

Die Sparkasse kann jedoch nach derzeitigem Planungsstand den Nachweis für den Maximalwert erbringen und ca. 300 Stellplätze an folgenden Standorten nachweisen:

- **59 Stpl.** auf dem Baugrundstück, davon 43 in der geplanten TG
- **69 Stpl.** auf dem derzeit noch von der EWE bewirtschafteten Parkplatz östl. der Jahnstraße; der Überlassungsvertrag an die EWE wurde bereits gekündigt
- **148 Stpl.** angemietet im EWE-Parkhaus (Status Quo)
- **26 Stpl.** im Bereich Varderkeborg (Status Quo)
- **7 Stpl.** im Bereich der Ledastraße (Status Quo)
- **309 Stpl.**

Mit den o. g. insgesamt **309 Stellplätzen** in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptverwaltung kann die Sparkasse auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens dem Nachweis im vollen Umfang entsprechen.

Engpässe und Konflikte bzgl. der Angebote für den ruhenden Verkehr können somit ausgeschlossen werden. Auch ist anzumerken, dass die Sparkasse zwischenzeitlich die dauerhafte Überlassung der angemieteten 148 Stellplätze im Parkhaus mit der EWE, ungeachtet künftiger Eigentumsverhältnisse, vereinbaren konnte. Die EWE AG hat diese Möglichkeit einer dauerhaften Überlassung von Stellplätzen im Parkhaus in der Stellungnahme vom 26.05.2011 in Aussicht gestellt.

Des Weiteren könnte die Sparkasse aber auch die erforderlichen Stellplätze durch Bau von Parkdecks auf sparkasseneigenen Flächen (Vaderkeborg, Jahnstraße etc.) nachweisen.

Die Untersuchung des Fachbüros IST „Stellplatzbedarf Sparkasse LeerWittmund“, April 2011, ermittelte einen Bedarf von 260 Stellplätzen und kommt zu dem Ergebnis, dass diese Anzahl für das Vorhaben der Sparkasse nachzuweisen ist. Möglichkeiten einer kombinierten Nutzung von Stellplätzen durch das geplante ECE- Center und die Sparkasse ergeben sich aufgrund gleicher Belegungszeiten nicht.

Für die Bauleitplanung ist dieser überschlägig ermittelte Stellplatzbedarf und -nachweis als ausreichend einzuschätzen. Weitere Details bleiben der konkreten Baugenehmigung vorbehalten.

6 Darstellung und Begründung der Änderungen

6.1 Festsetzungen des Bebauungsplans im Überblick (Gegenüberstellung alt / neu)

Bisherige Festsetzungen nach BP 115 inkl. 1. Änderung		Geplante Festsetzungen nach der 3. Änderung	
Nutzungsart	MK	Nutzungsart	MK
GRZ	0,9 bzw. 1,0	GRZ	1,0
GFZ	1,6 bis 2,0	GFZ	3,0
Z	II - III zzgl. DG	Z	II – V, bzw. V-VI im Eckbereich
GH/TH	--	GH/TH	TH: 14-16m GH: 16-22m bzw. 24 m
Bauweise	geschlossen	Bauweise	geschlossen
Baulinien	Konrad-Adenauer-Passage u. Bgm.-Ehrlenholtz –Str.	Baulinien	Konrad-Adenauer- Passage u. teilw. Mühlenstr.
Baugrenzen	Mühlenstraße	Baugrenzen	Bgm.–Ehrlenholtz-Str. u. teilw. Mühlenstr.

6.2 Art der baulichen Nutzung

In der Änderung wird als Nutzungsart, der innerstädtischen Lage entsprechend, das Kerngebiet gem. § 7 BauNVO beibehalten. Auch greift der Änderungsplan den Ausschluss von einzelnen, unter § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen auf. So werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Parkhäuser und Großgaragen bzw. Tankstellen ausgeschlossen; vgl. TF 1.1. Hierdurch sollen Störpotentiale (Lärm, Geruch) und zusätzliche Verkehrsbelastungen in diesem innerstädtischen Quartier ausgeschlossen werden.

Sonstige Wohnungen sind lediglich ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern ausreichende Belichtungsverhältnisse gegeben sind und das Wohnen

nicht wesentlich durch andere Nutzungen (Zu-/Abfahrtsverkehre) gestört wird; vgl. TF 1.2; entsprechende schalltechnische Nachweise sind im Antragsverfahren zu liefern.

Mit der Festsetzung der lediglich ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG möchte die Stadt sicherstellen, dass die Nutzung des Bereichs auch in den Obergeschossen vornehmlich durch die Verwaltung der Sparkasse geprägt wird. Ferner möchte die Stadt mit den lediglich ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen ab dem 1. OG evtl. auftretenden Konflikten, wie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm in Nähe der erforderlichen Zufahrt zur Tiefgarage, vorbeugen. Aber auch der Sicherstellung von ausreichenden Belichtungsverhältnissen im Falle von Wohnungen an Lichtschächten trägt diese Ausnahmeregelung Rechnung. Der Ausnahme-Tatbestand resultiert also vornehmlich aus der Überlegung, möglichen Konflikten in Zukunft durch Festschreibung eines Schutzanspruches vergleichbar eines Mischgebietes im Änderungsbereich vorbeugen.

Ferner sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; vgl. TF 1.3.

Mit diesem Nutzungskatalog kann der innerstädtischen Lage und dem Umfeld entsprochen und zugleich ein zukunftsfähiger Standort für ein über die Stadtgrenzen ausstrahlendes Dienstleistungsunternehmen gesichert werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzungskombination der Grundflächenzahl (GRZ = 1,0), der Geschossflächenzahl (GFZ = 3,0) und einem abgestuften System der Zulässigkeit von Vollgeschossen, zum Teil als Mindest- und Höchstmaß oder aber als Höchstmaß geregelt.

Im Interesse der verfolgten, städtebaulich begründeten, gestalterischen Ziele für den öffentlichen Straßenraum setzt der Bebauungsplan Traufhöhen an den Blockrändern als Mindest- und Maximalwerte bzw. Gebäudehöhen im Eckbereich der Konrad-Adenauer-Passage zur Mühlenstraße fest.

Diese Festsetzungskombination (Z, GH, TH) soll eine klare Blockrandstruktur zur Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße, die städtebauliche Wirkung der Konrad-Adenauer-Passage und die gestalterische Aufwertung des Denkmalsplatzes unterstützen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich mit einem Wert von 1,0 an der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115.

Bzgl. der Geschossflächenzahl wird es jedoch erforderlich, einen höheren Wert, als bisher festgesetzt, einzuführen. Diese Erhöhung von 2,0 auf nunmehr 3,0 trägt der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschossen im Blockinneren Rechnung. Die nach § 17 BauNVO benannten Obergrenzen für Kerngebiete werden jedoch eingehalten und somit sind aufgrund des Nutzungsmaßes keine städtebaulichen Missstände zu erwarten.

Im Hinblick auf den Schutz des Stadtbildes und der gewachsenen Strukturen in der Innenstadt regelt der Bebauungsplan die Höhen differenziert und greift auf eine Abstufung der Höhenentwicklung zum öffentlichen Straßenraum zurück. Mit den gewählten Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenräumen als Mindest- und Höchstmaß (Z = III – IV) kann den Anforderungen des Stadtbildes ausreichend nachgekommen und eine verträgliche Raumwirkung des neu entstehenden Gebäudes zum öffentlichen Bereich sichergestellt werden.

Im Blockinnenbereich, welcher von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sein wird, möchte die Stadt dem Unternehmen einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum durch Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen einräumen.

Zur Aufwertung des Stadtbildes und im Interesse der Schaffung einer prägnanten Eckbetonung wird im Eckbereich der Konrad-Adenauer-Passage zum Denkmalsplatz der Mindest- und Maximalwert mit $Z = IV - VI$ festgesetzt.

Für die überplanten Bestandsgebäude (Mühlenstraße 85, 87 und 89 A) greift der Änderungsplan mit $Z = II - III$ die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 zur Geschossigkeit auf.

Mittels Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden die unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

6.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

In der Tradition der bisherigen Festsetzung wird die geschlossene Bauweise auch im Änderungsplan beibehalten.

Die überbaubaren Bereiche orientieren sich ebenfalls an den bisher geltenden Festsetzungen und nehmen Bezug auf die umgebenden öffentlichen Straßenräume. Wenngleich im Änderungsplan lediglich noch im Bereich der Bestandsgebäude Mühlenstraße 85, 87 und 89 A sowie entlang der Konrad-Adenauer-Passage (Jahnstraße) auf die Festsetzung einer Baulinie zurückgegriffen wird. Entlang der Bürgermeister-Ehrlenholz-Straße wird im Interesse der noch ausstehenden Gestaltungsfragen und zur Wahrung entsprechender Gestaltungsmöglichkeiten im Änderungsplan auf Baugrenzen anstatt der bisherigen Baulinien zurückgegriffen.

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden geringfügige Abweichungen von den Baulinien bzw. Baugrenzen (Vor-/Rücksprünge) geregelt.

Insofern kann festgestellt werden, dass durch die vorgenommenen Änderungen zwar der Gestaltungsspielraum gegenüber den bisherigen Festsetzungen erweitert wird, aber durch die Auswahl dieser Festsetzungen der Erhalt des Ortsbildes und die Maßstäblichkeit zu den öffentlichen Räumen gewahrt werden können. Vor allem können aber die Ziele zur räumlichen Gestaltung der Konrad-Adenauer-Passage, der Eckbetonung am Denkmalsplatz und der Erhalt der kleinteiligen Bestandsstruktur an der Mühlenstraße durch die differenzierte Festsetzung der Baulinien unterstützt werden.

7 Auswirkungen der Planung und abwägungsrelevante Sachverhalte

Unter Berücksichtigung des dort geltenden Planungsrechtes, der bereits heute stattfindenden Nutzung und im Interesse der Förderung einer lebendigen Innenstadt sind die nachfolgend abgehandelten Sachverhalte gem. § 1 Abs. 6 BauGB und die Auswirkungen der Planänderung in den Abwägungsprozess einzustellen.

7.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden diese Belange in vollem Umfang berücksichtigt. Da im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches keine oder zumindest nur untergeordnete Wohnnutzungen vorhanden sind, sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück Mühlenstraße 89 wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht über das bereits heute hinnehmbare Maß (Wohnen im Kerngebiet) hinaus beeinträchtigt. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dort vorhandenen Wohnnutzungen wird schon durch die zwingende Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO entsprochen.

Unzumutbare Lärmbelästigungen durch Kunden und Mitarbeiterverkehre zur Tiefgarage bzw. zu den im Hof vorgesehenen Stellplätzen sind nicht zu erwarten. Die Anordnung der Zufahrt zur Tiefgarage und der Stellplätze westlich des geplanten Sparkassenhauses und die somit erzielte abschirmende Wirkung des 4- bis 5-geschossigen Gebäudetraktes erlauben zumindest keine Zunahme der Lärmbelastung für die Wohnnutzungen im Gebäude Mühlenstraße 89. Es kann aber auch unterstellt werden, dass durch Aufgabe der derzeit 38 bewirtschafteten Parkplätze an der Bürgermeister-Ehrenholz-Straße und der Verlagerung von heute vorhandenen privaten Parkplätzen nördlich der Grundstücksgrenze Mühlenstraße 89 Richtung Westen mit einer Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf diese Wohnungen zu rechnen ist.

Bzgl. der Arbeitsverhältnisse ist anzumerken, dass sich für Kunden und Mitarbeiter der Sparkasse die Arbeitsbedingungen mit dem geplanten Sparkassenhaus verbessern werden.

7.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das Sparkassenhaus und der damit verbundene Ausbau des Angebotes für Kunden der Sparkasse wird die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches dauerhaft und nachhaltig stärken. Neben einer höheren Kundenfrequenz sind die ca. 250 Mitarbeiter am Standort zu nennen. Die Innenstadt und vor allem die Fußgängerzone werden hiervon maßgeblich profitieren.

7.3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Die Neuordnung des Blockes wird vor allem zur Entstehung eines klar definierten Straßenraumes entlang der Bgm.-Ehrenholz-Straße und zur Auflösung der dort heute vorhandenen Hinterhofsituation beitragen.

Entlang der Mühlenstraße können das Ortsbild und die Gestaltung der nördlichen Begrenzung des Denkmalsplatzes durch den geplanten Neubau profitieren. Mit der neu gestalteten Fassade und der geplanten Eckbetonung wird eine Situation mit hohem Wiedererkennungswert im Stadtraum geschaffen.

Die Erreichbarkeit der Kundenhalle von der Mühlenstraße und der Konrad-Adenauer-Passage und ihre Durchlässigkeit beleben die Passage.

Durch Beibehaltung der Straßenfluchten und der Ausbildung einer Blockrandbebauung mit einer zum öffentlichen Raum abgestuften Höhenentwicklung kann die Einfügung in das Stadtbild sichergestellt werden.

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht festgestellt worden. Im Umfeld der Planänderung wird das Gebäude Mühlenstraße 84 (Deutsche Bank) als Baudenkmal aufgeführt. Aufgrund der Entfernung des Baudenkmals zum geplanten Sparkassenhaus und seiner Ausrichtung zum Denkmalsplatz können Beeinträchtigungen (Umgebungsschutz), ausgelöst durch die Planänderung, jedoch ausgeschlossen werden.

Archäologisch interessante Bodenfunde und Baudenkmale, vor allem im Bereich der heutigen Hofflächen, können nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend hat die Ostfriesische Landschaft einen Anfangsverdacht im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geltend gemacht und gebeten, im Vorgriff auf die Baumaßnahme entsprechende Erkundungen (Bohrungen und Schürfe) durchzuführen. Diese Maßnahmen haben auf den Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen. Generell bleibt das dort existierende Baurecht gem. den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes erhalten. Der vorgebrachte Anfangsverdacht erfordert auch keine Kennzeichnung des Bereiches im Bebauungsplan. Die erforderlichen Untersuchungen sind im Vorgriff auf die Baumaßnahme bzw. baubegleitend durchzuführen. Hierauf haben sich der Bauherr und die Ostfriesische Landschaft verständigt.

7.4 Belange der Wirtschaft; Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen

Durch die geplante Maßnahme kann ein in der Region stark verwurzeltes Unternehmen seine Aktivitäten ausbauen und den Kunden an zentraler, gut erreichbarer Stelle, inmitten eines angenehmen Umfeldes (Altstadt und Fußgängerzone), verbesserte Dienstleistungen in modernen Räumlichkeiten anbieten. Hierdurch wird nicht nur die Funktion des Mittelzentrums gestärkt, sondern auch die heimische Wirtschaft.

Ferner kann die Weiterentwicklung des Zentrums (Innenstadt mit Fußgängerzone) von dieser Entwicklung profitieren und es werden verstärkt Kunden, aber auch sonstige Besucher in die Innenstadt gezogen.

7.5 Ver-/Entsorgung

Das Gebiet wird an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Leer haben die generelle Anschlussmöglichkeit des Bereiches bestätigt, fordern aber im Zuge der Umsetzung eine Konkretisierung der entwässerungstechnischen Überlegungen und einen entsprechenden hydraulischen Nachweis für die vorhandenen Kanäle. Dieser Forderung wird durch Vorlage eines entsprechenden Entwässerungsplanes mit Darstellung der Anschlusspunkte und Nachweis der hydraulischen Verhältnisse im Zuge der Bauantragstellung nachgekommen.

Bezüglich sonstiger Versorgungseinrichtungen (ELT, Telekommunikation etc.) ist darauf hinzuweisen, dass heute vorhandene Hausanschlussleitungen im Zuge der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Versorgungsunternehmen neu zu konzipieren sind.

Insofern entsteht auf der Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf.

7.6 Belange des Verkehrs

Auswirkungen auf das innerstädtische Straßennetz

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen auf das innerstädtische Verkehrsnetz keine unmittelbar erkennbaren Auswirkungen. Die Belastung des innerstädtischen Verkehrsnetzes wird allenfalls zu Zeiten von Veranstaltungen im Forum mit bis zu 400 Besuchern (in Ausnahmefällen bis zu 600 Besuchern) kurzfristig durch zu- und abfahrende Verkehre erhöht. Da die größeren Veranstaltungen jedoch vornehmlich in den Abendstunden oder an Wochenenden, also außerhalb der Hauptgeschäftszeiten, stattfinden werden, können Überlastungen der Leistungsfähigkeit des städtischen Straßennetzes weitgehend vermieden werden. Hierzu wird noch bis zur öffentlichen Auslegung eine fachtechnische Stellungnahme des Büros IST geliefert.

Auch wirkt sich die neu organisierte Anbindung des Sparkassenareals mit seinen ca. 59 Stellplätzen in der Tiefgarage bzw. auf dem Hof nicht nachteilig auf das Verkehrsgeschehen in der Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße aus, da dort im Prinzip der Status Quo beibehalten wird.

Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Der Bedarf von ca. 240 – 300 Stellplätzen kann im unmittelbaren Umfeld der Sparkasse auf angemieteten oder eigenen Parkplätzen nachgewiesen werden; vgl. Kapitel 5.5.

So konnte die Sparkasse in Verhandlungen mit dem Parkhausbetreiber eine Einigung erreichen, dass die derzeit im EWE-Parkhaus angemieteten 148 Stellplätze, ungeachtet etwaiger Eigentumsverhältnisse auf Dauer zur Nutzung durch die Sparkasse zur Verfügung stehen werden. Die Möglichkeit zur dauerhaften Absicherung dieser Vereinbarung durch eine entsprechende Baulast wurde seitens der EWE in Aussicht gestellt und wird ggf. im Zuge der Bauantragstellung

Zudem hätte die Sparkasse die Möglichkeit den Nachweis der Stellplätze durch Einrichtung von Stellplätzen auf sparkasseneigenen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum SparkassenHaus zu erbringen. Hierbei könnten auf den sparkasseneigenen Flächen im Bereich Vaderkeborg oder südlich der Bürgermeister-Ehrenholtz-Straße/Konrad-Adenauer-Passage Parkpaletten errichtet werden. Da beide Flächen im Kerngebiet belegen sind, wäre eine bauliche Umsetzung solcher Maßnahmen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich.

Allerdings muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass durch die zurzeit in Rede stehenden Entwicklungen in diesem Bereich (Einkaufszentrum und Sparkasse) das heute vorhandene und bewirtschaftete öffentliche Stellplatzangebot reduziert werden wird. Diese Sachverhalte wurden durch das Büro IST (Angebot, Auslastung und künftige Bedarfe) im Hinblick auf die ECE-Ansiedlung untersucht.

Auch die Sparkasse hatte im März /April 2011 eine entsprechende Untersuchung bzgl. der Parkplatzsituation unter Berücksichtigung ihres Bedarfes in Abhängigkeit der Anzahl und Anwesenheitszeiten der Mitarbeiter, der Geschäftszeiten und der geplanten Veranstaltungszeiten im Forum in Auftrag gegeben, um ein auf die tatsächlichen Bedürfnisse abgestelltes Parkraumangebot zu entwickeln. Im Ergebnis wurde seitens der Gutachter ein Bedarf von 260 Stellplätzen für die Sparkasse festgestellt. Vermutete Synergien einer möglichen kombinierten Nutzung von Stellplätzen wurden seitens der Gutachter im Hinblick auf die annähernd zeitgleichen Bedarfe und Belegung durch die beiden Vorhaben nicht bestätigt.

Nach derzeitiger Einschätzung wird diese Problemlage des ruhenden Verkehrs aber nicht vordringlich durch die hier anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und den Neubau der Hauptverwaltung der Sparkasse hervorgerufen, sondern resultiert zum einen aus der beabsichtigten Ansiedlung von ECE und der Tatsache, dass die Sparkasse ihre bislang der Stadt bzw. der EWE überlassenen Flächen für öffentliche Parkplätze zur Eigennutzung benötigt und somit ca. 105 bisher öffentliche bewirtschaftete Stellplätze künftig der Öffentlichkeit nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen werden.

Insofern kann zum derzeitigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass dieses Thema für die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer sach- und fachgerechten Abwägung ausreichend behandelt werden konnte. Die vorgeschlagenen Lösungsmöglichkei-

ten sind umsetzbar. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist spätestens im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen.

7.7 Immissionsschutz; Lärmentwicklung

Aufgrund der umgebenden Realnutzung mit einem nur geringen Anteil an Wohnnutzungen und der festgesetzten Kerngebiete sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine Konfliktpotentiale diesbezüglich zu erwarten.

Durch die geplante Baumaßnahme werden lediglich bereits heute vorhandene öffentliche Stellplätze in eine andere Art der Bewirtschaftung, nämlich auf eine private Nutzung durch die Sparkasse umgestellt.

Bezüglich der Rampenanlage zur Tiefgarage und der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen ist anzumerken, dass hier ebenfalls kein zusätzliches Konfliktpotential entstehen wird, da dort bereits heute ein öffentlicher Parkplatz und Stellplätze auf dem Hof in gleicher Anzahl, wie künftig geplant, vorhanden sind.

Insofern kann unterstellt werden, dass sich gegenüber dem heutigen Zustand keine maßgeblichen Veränderungen ergeben werden und dementsprechend kein zusätzliches Konfliktpotential bzgl. des Immissionsschutzes zu erwarten ist.

7.8 Private und nachbarschützende Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden unmittelbar keine nachbarschaftschützenden und privaten Belange betroffen.

In der Bebauungsplanänderung wird die bereits heute festgesetzte geschlossene Bauweise aufgegriffen und die Grenzabstände zu den Nachbarn sind entsprechen den Regelungen der NBauO einzuhalten. Da lediglich die Grundstücke Mühlenstraße 83 und 89 an den Änderungsbereich anschließen bzw. das Eckgrundstück Mühlenstraße 99 von der Planänderung unmittelbar betroffen sind, kann sich die Betrachtung bzgl. der Auswirkungen auf diese Grundstücke beschränken.

Für diese betroffenen Grundstücke sind einerseits die **Einhaltung der Grenzabstände** und für das Grundstück Mühlenstraße 89 zusätzlich die **Sicherstellung des Wege-rechtes**, welches durch Grunddienstbarkeit geregelt wird, näher darzustellen:

Grenzabstände

Der geplante Neubau hält die erforderlichen Grenzabstände zu den Grundstücken Mühlenstraße 83 und 89 mit $\frac{1}{2}$ H (Kerngebiet) zu den maßgeblichen Grundstücksgrenzen ein.

Entlang der Konrad-Adenauer-Passage hält der geplante Neubau den erforderlichen Grenzabstand ($\frac{1}{2}$ H bis Straßenmitte) nicht ein. Die Stadt möchte an dieser Stelle (Konrad-Adenauer-Passage und Ecke Denkmalsplatz) die stadträumlichen Gestaltungsabsichten, Bildung einer Passage und die aus dem Gestaltungswettbewerb hervorgegangene Eckbetonung, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mittels Baulinien und Mindestgebäudehöhen zwingend festschreiben.

Auch ist anzumerken, dass diese gestalterische Zielsetzung bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baulinien und Festsetzung der Geschossanzahl als Mindestwert enthalten war. Insofern ist es nur folgerichtig, dass die Stadt diese stadtgestalterischen Zielsetzungen aus dem Ursprungsplan und in Anbetracht der angestrebten Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 203 für das Einkaufszentrum) in den hier

vorliegenden Änderungsplan übernimmt. Städtebauliche Missstände oder unzureichende Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch künftig ausgeschlossen werden. Den brandschutztechnischen Anforderungen kann nach derzeitigem Kenntnisstand entsprochen werden.

Wegerecht für das Grundstück Mühlenstraße 89

Durch die Überbauung des Flurstückes 176/9 und 176/5 muss die Erreichbarkeit für das Grundstück Mühlenstraße 89 neu geregelt werden. Da dieser Sachverhalt bereits in der Vergangenheit über Grunddienstbarkeiten geregelt wurde und dies auch in Zukunft so geschehen soll, ergibt sich auf der Ebene der Bauleitplanung kein weitergehender Handlungsbedarf. Die Sparkasse wird dem betroffenen Eigentümer die Verlegung des Wegerechtes über ihren Kundenparkplatz (Flurstücke 88/22; 88/17 und 87/9) anbieten.

Es ist an dieser Stelle aber auch ausdrücklich nochmals darauf hinzuweisen, dass diese Grunddienstbarkeit eine zivilrechtliche Regelung darstellt und somit im Bebauungsplan keinen weiteren Handlungsbedarf auslöst. Der Vollzug des geänderten Bebauungsplanes wird aufgrund dieser zivilrechtlichen Regelung ebenso wenig wie der bisher dort geltende Bebauungsplan in Frage gestellt. Allenfalls könnte bei Nichterreichung einer Einigung zur Verlegung des Wegerechtes Richtung Westen eine modifizierte Ausbildung der geplanten Baumaßnahme erforderlich werden.

7.9 Auswirkungen der Planänderung auf das Privateigentum

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke bzgl. der Ausnutzbarkeit gegenüber den heute dort geltenden Festsetzungen zur Nutzungsart und zum Nutzungsmaß nicht benachteiligt, da die bisherigen Festsetzungen unverändert beibehalten bleiben.

Auch werden dort ausgeübte Wohnnutzungen (Mühlenstraße 89) nicht über das heute bereits hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt, vgl. hierzu Kapitel 7.1.

7.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Da die Sparkasse über alle erforderlichen Grundstücke zur Realisierung ihres Vorhabens verfügt, werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig. Auch sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Mieter betroffen, für welche Ersatzräume zu beschaffen wären.

Lediglich die Aufhebung der Überlassung von sparkasseneigenen Flächen an die Stadt zum Zwecke des Unterhaltes von bewirtschafteten öffentl. Parkplätzen bedarf einer weiteren Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der künftigen Neuorganisation des Belangs des ruhenden Verkehrs. Diese Maßnahme hat jedoch außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu erfolgen und erzeugt für das hier in Rede stehende Änderungsverfahren keinen unmittelbaren Handlungs-/Regelungsbedarf.

8 **Verfahrensvermerke**

Die Planungsziele wurden in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 30.11.2010 anhand des Vorentwurfes und der aktuellen Planungen zum Vorhaben beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 der Erweiterung des Änderungsbereiches zugestimmt und die Durchführung der 3. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen.

Anhand der Vorentwurfsunterlagen werden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2011 bis zum 07.02.01.2011 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 nach Beratung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 28.04.2011 bis 30.05.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Leer hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 nach Beratung und Abwägung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 07.09.2011 als Satzung beschlossen.

Leer, den 08.09.2011

gez. W. Kellner

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet im Auftrage der Sparkasse LeerWittmund und der Stadt Leer

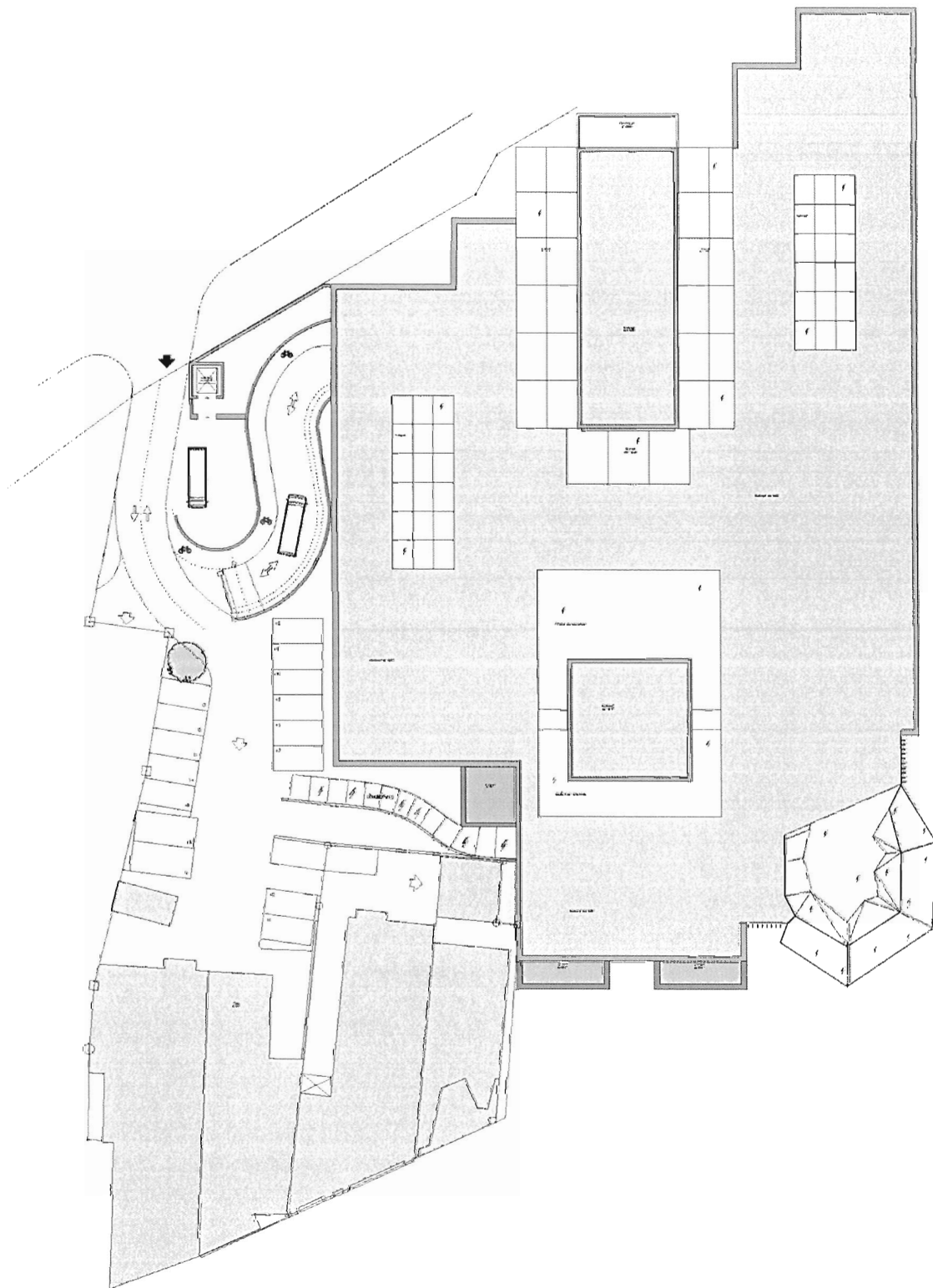


Oldenburg, den 09.11.2010; ergänzt am: 17.03.2011, 15.06.2011, 07.09.2011

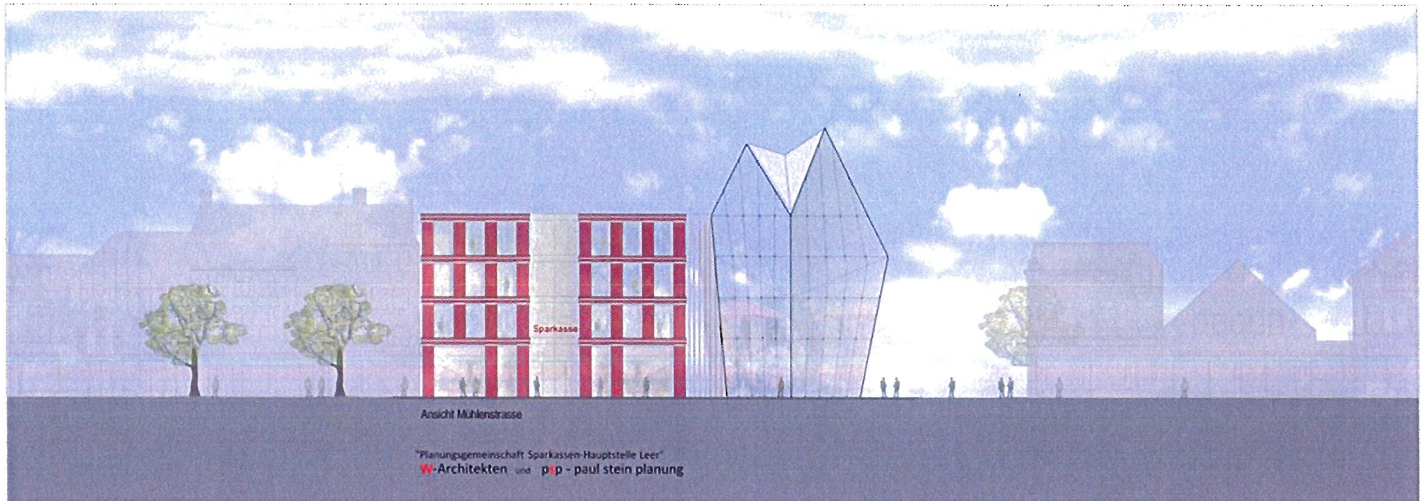
Anhang

Lageplan; Originalmaßstab 1: 500; hier: Verkleinerung

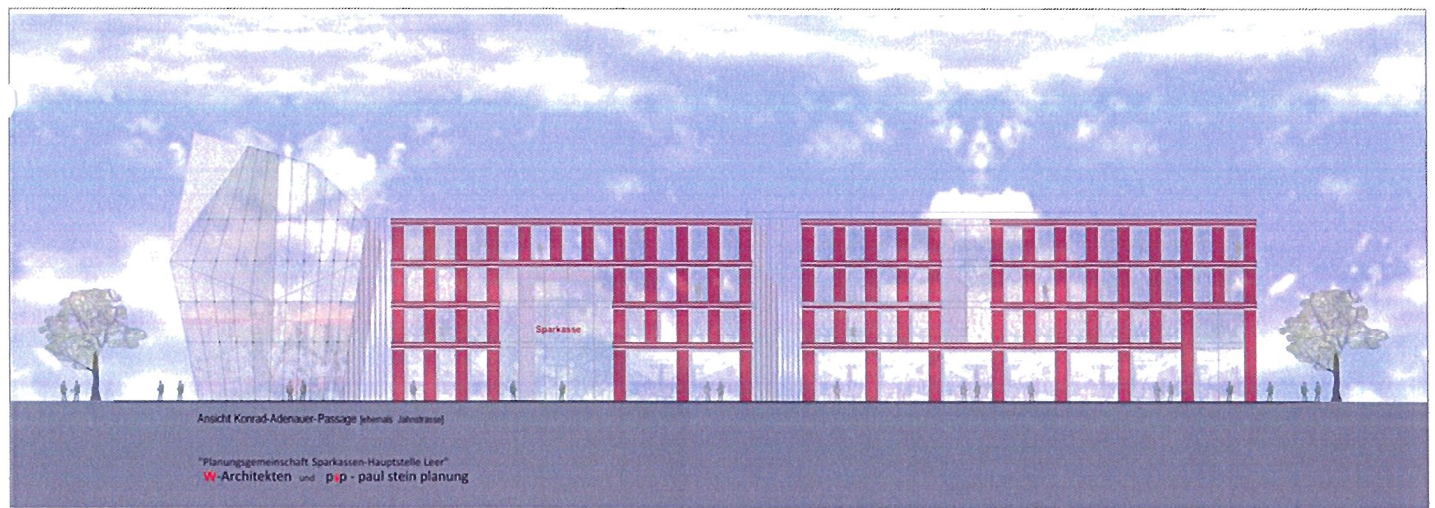
2011-03-16 _ sparkassenhauptstelle leerwittmund _ dachaufsicht mit zufahrt m 1:500



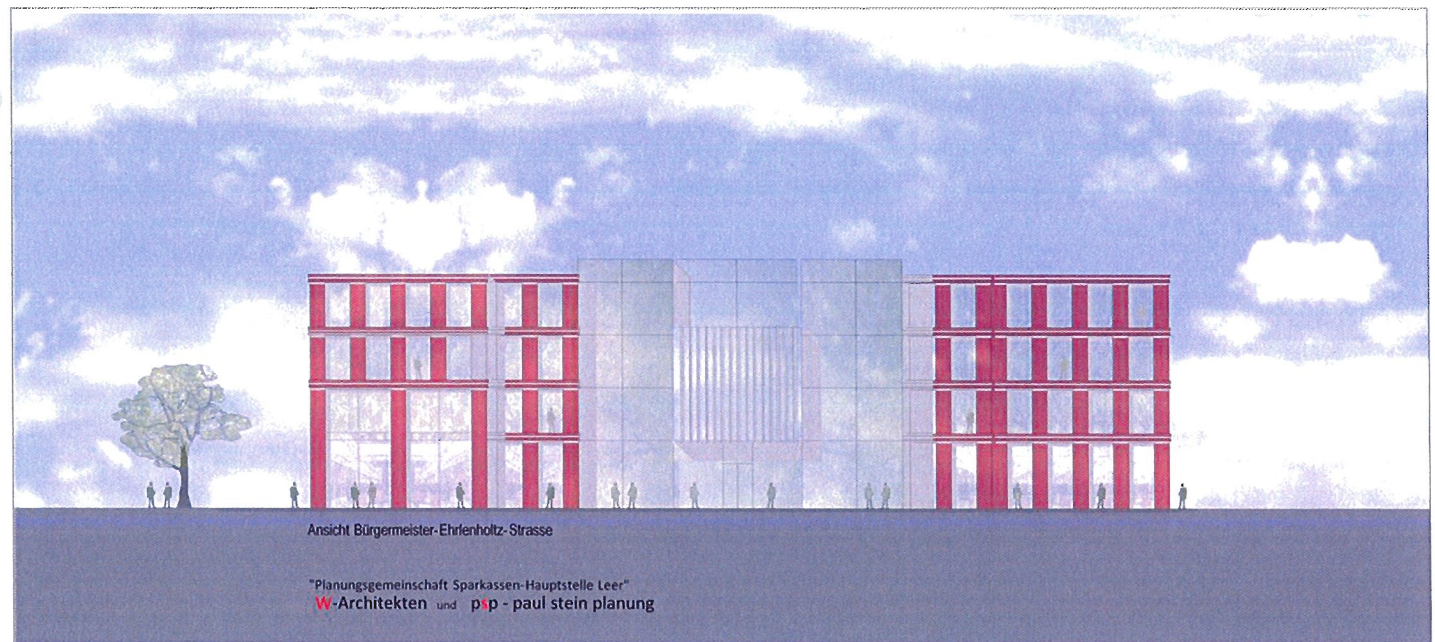
arbeitsgemeinschaft "sparkassenhauptstelle leer" - w-architekten / -psp- paul stein planung



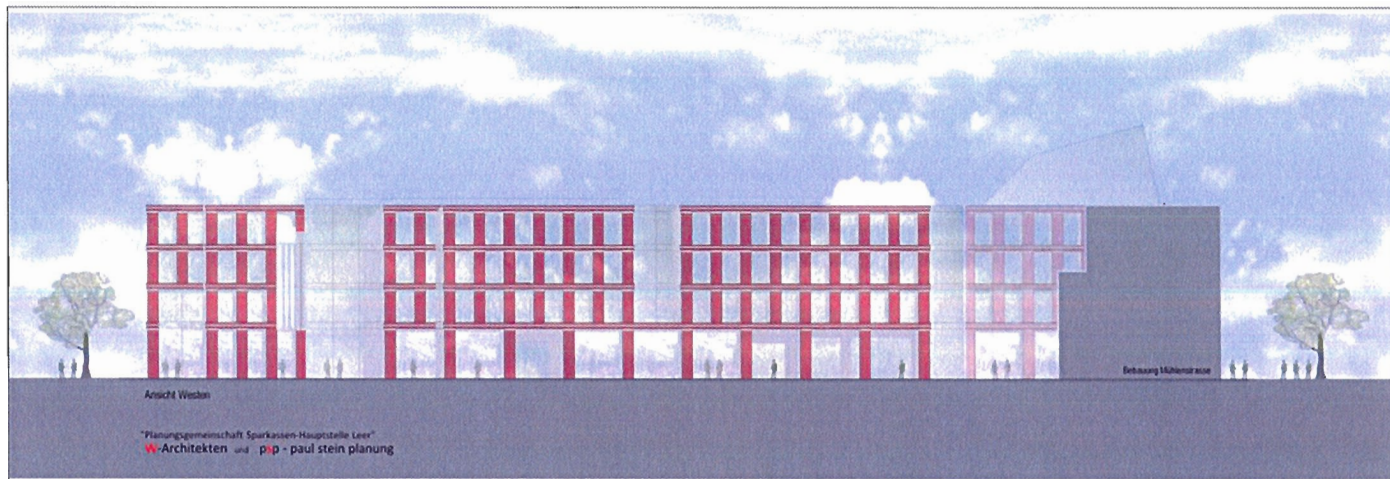
SparkassenHaus Ansicht Mühlenstraße; ohne Maßstab



SparkassenHaus Ansicht Konrad-Adenauer-Passage; ohne Maßstab



SparkassenHaus Ansicht Bürgermeister-Ehrlichholz-Strasse; ohne Maßstab



SparkassenHaus Hofansicht Richtung Westen; ohne Maßstab