

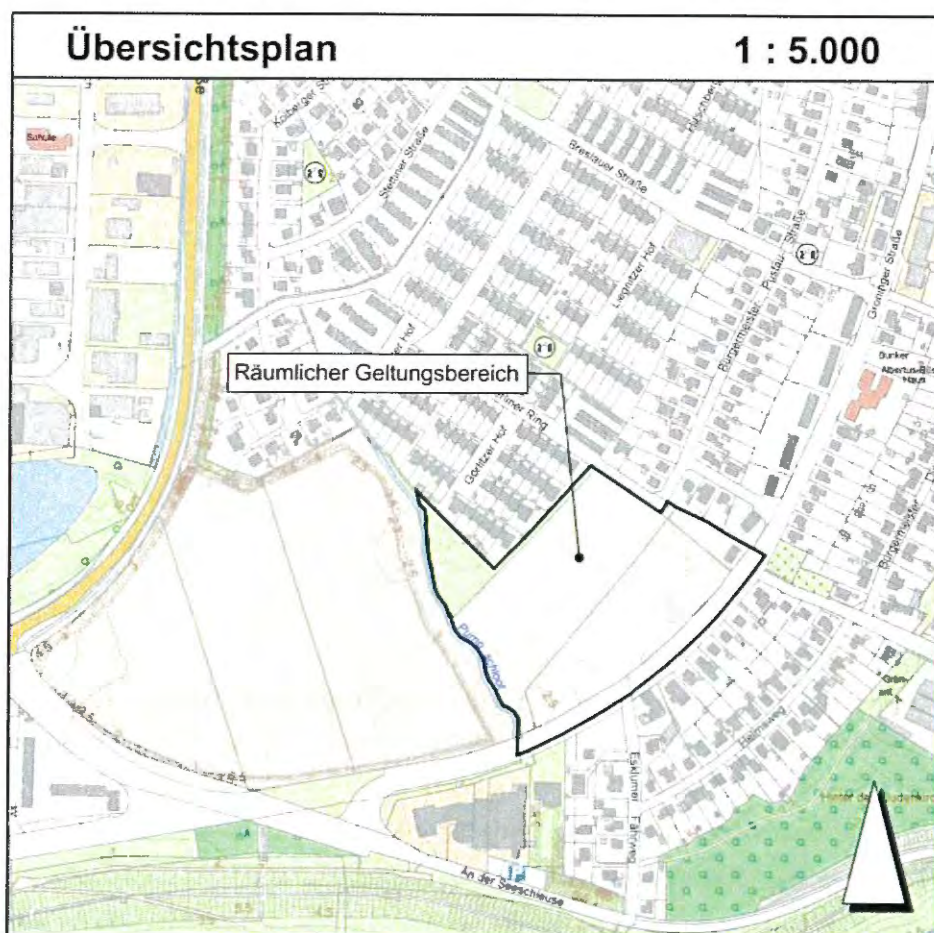
# Stadt Leer

Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 224

**„Nordwestlich Groninger Straße“**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
(inklusive Aufhebung bzw. Teilaufhebung  
der Bebauungspläne Nr. 6; Nr. 78 u. Nr. 90)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



## Abschrift

02.06.2020

*HWPlan – Stadtplanung*

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

## Inhaltsübersicht

|       |                                                                                                                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0   | Anlass und Ziel der Planung.....                                                                                                                                                      | 4  |
| 1.1   | Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens.....                                                                                                                                | 6  |
| 2.0   | Rahmenbedingungen .....                                                                                                                                                               | 6  |
| 2.1   | Kartenmaterial .....                                                                                                                                                                  | 6  |
| 2.2   | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                                                      | 7  |
| 2.3   | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur .....                                                                                                                                   | 7  |
| 3.0   | Planerische Vorgaben und Hinweise.....                                                                                                                                                | 7  |
| 3.1   | Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....                                                                                                                                               | 7  |
| 3.2   | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....                                                                                                                                           | 8  |
| 3.3   | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                                                                                                    | 8  |
| 3.4   | Verbindliche Bauleitplanung .....                                                                                                                                                     | 9  |
| 4.0   | Öffentliche Belange und Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung .....                                                                                                             | 9  |
| 4.1   | Belange von Natur und Landschaft .....                                                                                                                                                | 9  |
| 4.2   | Belange der Wasserwirtschaft.....                                                                                                                                                     | 11 |
| 4.3   | Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....                                                                                                                                | 12 |
| 4.4   | Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte).....                                                                                                                                        | 13 |
| 4.5   | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes .....                                                                                                                                   | 14 |
| 4.6   | Kampfmittel.....                                                                                                                                                                      | 14 |
| 4.7   | Immissionsschutz .....                                                                                                                                                                | 14 |
| 4.8   | Belange des Verkehrs und des ÖPNV .....                                                                                                                                               | 16 |
| 5.    | Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 224 .....                                                                                                                                              | 16 |
| 5.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                       | 16 |
| 5.2   | Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....                                                                                                                                              | 17 |
| 5.3   | Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten .....                                        | 17 |
| 5.4   | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                       | 17 |
| 5.5   | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                                                                  | 19 |
| 5.6   | Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....                                                                                                                               | 20 |
| 5.7   | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken ..... | 20 |
| 5.7.1 | Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltebecken (RRB)).....                                                                                                            | 20 |
| 5.7.2 | Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken .....                                                                                    | 21 |
| 5.8   | Grünflächen .....                                                                                                                                                                     | 21 |
| 5.8.1 | Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Räumstreifen“ .....                                                                                                         | 21 |

|       |                                                                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.8.2 | Öffentliche Grünfläche mit Überlagerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB .....                                                                         | 21 |
| 5.9   | Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artschutzrechtliche Bestimmungen .....         | 22 |
| 5.10  | Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ..... | 23 |
| 5.11  | Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....                                                                                                       | 23 |
| 5.12  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....                                                                                      | 24 |
| 6.0   | Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO) .....                                                                                                     | 24 |
| 7.0   | Verfahrensvermerke .....                                                                                                                             | 26 |

#### Anhang/Anlagen:

|            |                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1:  | Städtebauliches Konzept, Eden u. Partner, Stand 24.09.2019                                                                           |
| Anlage 2:  | Schalltechnische Immissionsprognose; IEL, Stand 24.08.2018                                                                           |
| Anlage 3:  | Historische Erkundung, Bericht, Böker und Partner, 17.09.2018                                                                        |
| Anlage 4:  | Orientierende Untersuchung, Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker und Partner, 26.10.2018                                       |
| Anlage 5:  | Orientierende Untersuchung zur ehemaligen Betriebs-Tankstelle,<br>Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker und Partner, 16.07.2019 |
| Anlage 6:  | Stellungnahme zum Verdacht auf Hafenschlick, Böker und Partner, 07.11.2019                                                           |
| Anlage 7:  | Konzept zur Oberflächenentwässerung mit Hydraulik und Lageplan, Büro Schwennen 09.01.2020                                            |
| Anlage 8:  | Darstellung der Waldumwandlung; HWPLan 14.12.2018                                                                                    |
| Anlage 9:  | Genehmigung zur Waldumwandlung, Untere Waldbehörde beim Landkreis Leer, 14.02.2019                                                   |
| Anlage 10: | Pflege- und Durchforstungskonzept an der Groninger Straße, Forstamt Weser-Ems, 06.12.2019                                            |

## 1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Leer beabsichtigt, das ehemalige Betriebsgelände der Firma J. Bunting Beteiligungs AG städtebaulich zu beordnen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Misch- und Wohngebietes, das dem innenstadtnahen Standort der Stadt Leer gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums beiträgt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in der räumlichen Nähe zur Innenstadt, ist es Ziel der Stadt Leer, an einem ehemals bereits baulich vorgeprägten Standort, ein gemischtes Quartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Hierdurch wird eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer, aus dem Jahr 1980, wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. In zwei nordwestlichen Teilbereichen sind daneben vorhandene öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Um die nötigen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 224 zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird für das Plangebiet künftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Feststellungsbeschluss zur 84. FNP-Änderung wurde nach Behandlung und Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch den Rat der Stadt Leer am 30.01.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die 84. Änderung zum Flächennutzungsplan durch den Landkreis Leer mit Verfügung vom 17.04.2020 genehmigt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anlage 1) des Architekturbüros „Eden Architekten“ wird der Bebauungsplan Nr. 224 erstellt, da die getroffenen Festsetzungen gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 90, aus den Jahren 1962 und 1979, nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes inklusive der randlichen Grünbereiche umfasst 4,36 ha. Der neu zu beplanende Bereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 3,95 ha und wurde bis vor wenigen Jahren als Betriebsgelände der Firma J. Bunting Beteiligungs AG genutzt. Das ehemalige Betriebsgelände liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, aus dem Jahr 1962, und ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Neben diesen Festsetzungen sind die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bestimmt. Zudem sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Groninger Straße“/„Berliner Ring“) festgesetzt. Somit könnte der ehemalige Betriebsstandort bis an die Ränder, ohne weitere Einschränkungen im Inneren baulich genutzt werden.

Der nordwestliche Teilbereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 90 aus dem Jahr 1979 als Grünfläche sowie als Fläche für Gemeinschaftsgaragen dargestellt.

Im Süden erfasst der Bebauungsplan Nr. 224 im Interesse einer planungsrechtlichen Sicherung der Kastanienallee an der Groninger Straße diese Verkehrsfläche (Nebenanlagen) teilweise.

Die Groninger Straße mit ihren großzügigen Nebenanlagen wird bislang in ganzer Breite nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die ehemalige Betriebsfläche stellt heute, nach Abbruch der Lager- und Verladeeinrichtungen eine Brachfläche dar und soll folglich im Zuge der Nachverdichtung bebaut werden.

Mit der Umnutzung des Geländes wird folglich den Grundsätzen der Innentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 entsprochen, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (gem. § 1 (5) S. 3 sowie § 1a (2) S. 1 BauGB).

Um der heutigen städtebaulichen Situation mit den unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen gerecht zu werden, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 erforderlich. Hinsichtlich eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe, aber auch zur Unterstützung des Charakters der Ausfallstraße wird entlang der „Groninger Straße“ ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Somit wird eine spannungsfreie räumliche Zuordnung von Gewerbebetrieben und Wohneinheiten ermöglicht. Mit dieser Gebietskategorie kann darüber hinaus dem Ziel der Verringerung einer Neuinanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ Rechnung getragen und auch weitergehende Möglichkeiten einer kleinräumigen Nutzungsmischung eröffnet werden. Mit dem urbanen Gebiet werden praktisch alle Nutzungen erfasst, die heute typischerweise das innerstädtische Leben in all seiner Vielfalt prägen und zur Innenentwicklung beitragen.

Bezüglich einer Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen sowie landschaftlichen Strukturen werden die Baugebiete mittels Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Dementsprechend wird zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung des Siedlungsbereiches, innerhalb des urbanen Gebietes (MU) die GRZ mit 0,6 die GFZ mit höchstens 0,9 sowie eine offene Bauweise bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des urbanen Gebietes (MU) wird im Interesse der Ausbildung einer klaren Raumkante zur Groninger Straße durch die Festsetzung der zwingend erforderlichen und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ( $Z = \text{II-III}$ ) geregelt.

Für die allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird individuell für jedes Wohngebiet auf die gem. § 19 Abs. 3 BauNVO anrechenbare Fläche begrenzt und eine ein- bis zweigeschossige Bauweise bestimmt. Weiterführend wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) eine offene Bauweise angesichts zeitgemäßer Innenentwicklungsziele bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier die städtebaulich gewünschte Hausform der Kettenhäuser zu integrieren. Ebenso werden für die allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) die Trauf-, Sockel- und Gebäudehöhen baulicher Anlagen planungsrechtlich bestimmt. In Anlehnung an die umliegende Bebauung und den offenen Landschaftsraum wird für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) zusätzlich die Firsthöhe bestimmt. Dadurch wird ein an die umliegenden Strukturen angepasstes und zugleich nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet festgelegt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Diese umweltspezifischen und artenschutzrechtlichen Bestandserhebungen wurden im Zuge der Vorbereitung des Entwurfes im Zeitraum März – August 2018 durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner erhoben.

Diese dort gewonnenen Erkenntnisse wurden im Januar 2019 der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgestellt und seitens der Beteiligten als ausreichend für das durchzuführende Planverfahren eingeschätzt.

Diese Grundlagen bilden auch eine wesentliche Grundlage für den zwischenzeitlich ausgearbeiteten und aktualisierten Umweltbericht.

## **1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens**

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in räumlicher Nähe zur Innenstadt, sowie dem Bedarf an Einfamilienhäusern und an preiswerten Wohnungen gerecht zu werden, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung eine städtebauliche Nachnutzung einer Gewerbebrache im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die zugleich den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Darüber hinaus wird mit dem Planungsziel den Grundsätzen der Innenentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 entsprochen, da die derzeit noch vorhandene Brachfläche zur Baufläche entwickelt wird (§ 1 (5) S. 3 sowie § 1a (2) S. 1 BauGB).

Hinsichtlich der bestehenden Anforderungen des heutigen Wohnungsmarkts in der Stadt Leer ist der Bebauungsplan nach § 1 (3) S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich, da das planerische Ziel nicht ohne die vorliegende Bauleitplanung verwirklicht werden kann.

## **2.0 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt. Diese Planunterlage stellt die relevanten topographischen Gegebenheiten im Planungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld dar.

Die ergänzenden topographischen Aufnahmen wurden im Juli 2017 durch das Katasteramt Leer durchgeführt.

Im Zuge der weiteren Planungen bzw. zur Einmessung von Tauschflächen im Bereich der Groninger Straße wurde ab Dezember 2019 vom Erschließungsträger der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Dipl.-Ing Dirk Beening, Leer eingeschaltet. Dieser hat die vorliegende Planunterlage bzgl. ihrer geometrischen Einwandfreiheit geprüft und mit Nachricht vom 13.02.2020 die entsprechende Bestätigung der Planunterlage bestätigt.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ umfasst eine ca. 4,36 ha große Fläche nordwestlich der „Groninger Straße“. Der Planungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grundstücke am Görlitzer Hof bzw. die Siedlung Moormerland mit dem südlichen Entwässerungsgraben (Graben III. Ordnung)
- Im Osten durch den Berliner Ring bzw. durch bebaute Grundstücke an der Bürgermeister – Pusta-Straße
- Im Süden durch die von einer Kastanienallee gesäumte Groninger Straße
- Im Westen durch den Graben II. Ordnung, den Pumpschloot

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine Grün- bzw. Brachfläche, mit bestehenden Gehölzen und Einzelbäumen in den Randbereichen dar. Nennenswerter Vegetationsbestand fehlt im Inneren dieser „untergenutzten“ Fläche komplett. Diese ruderal anmutende Freifläche soll nun einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Nähe zur Innenstadt Leer, sowie zu den Flüssen Leda und Ems, durch diverse Nutzungen charakterisiert. Der nördliche Bereich des Plangebietes schließt an bestehende Wohnsiedlungen an. Im Südwesten befinden sich Waldstrukturen. Die Fläche grenzt dabei im Süden sowie im Südosten an gewerbliche Nutzungen, wie das Hotel Ostfriesen-Hof, die Ferienwohnungen Schmidt, das Bauunternehmen H. Schmidt GmbH-Rohrleitungsbau und den Schützenverein Leer e.V. mit Schießanlage an. Weiter südwestlich befinden sich zudem die Stadtwerke Leer sowie der Hafen.

## 3.0 Planerische Vorgaben und Hinweise

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln beziehungsweise auf diese abzustimmen.

## 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen wird die Stadt Leer als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Weiterführend sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Somit entspricht die Nachnutzung der Gewerbebrache mit ihrer zentralen und direkt an den bestehenden Siedlungskörper anschließenden Lage im vollen Umfang der landesplanerischen Zielformulierung.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die Stadt Leer wird hierbei als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Des Weiteren ist Leer als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst liegt sehr nah an einer westlich und südlich gelegenen naturräumlichen Landschaftseinheit, die durch den Flusslauf der Leda geprägt ist. Dadurch befinden sich in unmittelbarer Nähe ebenso Sportboothafen, Schleuse/Hebewerk sowie ein Vorrangstandort für einen Seehafen.

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ wird mit der behutsamen Arrondierung des Siedlungskörpers und der damit einhergehenden Vermeidung der Landschaftszersiedelung sowie der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Leer, keine Auswirkungen auf die naturräumliche Landschaftseinheit haben, sodass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung einhergeht. Hinsichtlich der aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften wird zudem den regionaltypischen Bauformen entsprochen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem durch die Beibehaltung von großzügigen Grünzonen zwischen Siedlung und Pumpschloot im Westen ein verträglicher Übergang zum geschützten Landschaftsbestandteil westlich des Pumpschloots geschaffen. Ein östlich des Pumpschloots vorhandener Baumbestand (überwiegend Pappeln), welcher i. S. des Waldrechts als Wald einzustufen war, soll nun, obwohl dieser nach genehmigten Antrag auf Waldumwandlung im Interesse einer klar abgegrenzten Siedlungsentwicklung und einer vorsorglichen Verkehrssicherung hätte entfernt werden können, in seiner Grundstruktur als Gehölzsaum erhalten bleiben.

Diese Erhaltung stellt das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses innerhalb der Gremien der Stadt dar.

Trotzdem wird für die genehmigte Waldumwandlung an anderer Stelle eine Ersatz-Aufforstung vorgenommen; vgl. hierzu Anlagen 8 - 10.

Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Damit steht das Planvorhaben insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer, aus dem Jahr 1980, wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. In zwei nordwestlichen Teilbereichen sind daneben vorhandene Grünflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ weicht somit von dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab.

Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten 84. Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. Das Plangebiet wird dementsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die bislang im FNP nordwestlich dargestellten Grünflächen wurden ebenso wie die in der Örtlichkeit vorhandenen Grünbereiche zwischen dem Pumpschloot und der geplanten Siedlung übernommen.

Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ dann im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 78 und Nr. 90, aus den Jahren 1962, 1978 und 1979 liegen für den Planbereich vor. Das ehemalige Betriebsgelände der Firma J. Bunting Beteiligungs AG liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, aus dem Jahr 1962, und ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Neben diesen Festsetzungen sind die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bestimmt. Zudem sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Groninger Straße“ / „Berliner Ring“) festgesetzt.

Die nordwestliche Dreiecksfläche mit ihren Grünstrukturen und der südlich der Moormerlandsiedlung verlaufende Graben III. Ordnung sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 90 aus dem Jahr 1979.

Dieser setzt dort Grünflächen bzw. eingelagert eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen fest.

Diese Festsetzungen werden mit geringfügigen Korrekturen in den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 224 übernommen.

Im Süden erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 224 zum Zwecke der Sicherung der dort vorhandenen Kastanienallee in den Straßenraum der Groninger Straße und somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße" treten die hiervon in den Bebauungsplänen Nr. 6; Nr. 78 und Nr. 90 überlagerten Festsetzungen außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 ersetzt.

### 4.0 Öffentliche Belange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

Nachfolgend werden die auftretenden unterschiedlichen Belange dargestellt und lösungsorientiert abgehandelt. Sofern es hierzu seitens der Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Hinweise oder Anregungen gab, werden diese nachfolgend in die Betrachtungen eingestellt und somit der Abwägung zugänglich gemacht.

Gleiches trifft für vorgetragene Hinweise oder Anregungen zu privaten Belangen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen zu den Entwürfen der Bauleitpläne allerdings keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Auch das kurzfristig im Zeitraum vom 17.02.- 21.02.2020 durchgeführte, eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB brachte keine weiteren Einwendungen seitens der hiervon betroffenen Öffentlichkeit.

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des

Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Leer hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 84. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als verbindlicher Bestandteil (Teil II) der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ den Planunterlagen beigelegt.

Im Wesentlichen kann festgehalten werden, dass in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes kein ausgleichspflichtiger Eingriff verursacht wird, da die nunmehr zu erwartenden Eingriffe bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet möglich waren vgl. § 1 a Abs. 3 Nr. 6 BauGB.

Allerdings erfordert die genehmigte Waldumwandlung (Beseitigung einer ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Waldfläche zwischen Pumpschloot und dem westlichen Siedlungsrand) eine Ersatzaufforstung in gleicher Größenordnung. Hierzu wird auf die mit Datum vom 14.02.2019 durch die Untere Waldbehörde/UNB genehmigte Waldumwandlung verwiesen; vgl. hierzu Anlage 9.

Obwohl diese Waldumwandlung das Ergebnis der Abstimmungen mit dem staatlichen Forstamt in Neuenburg, dem für Privatwald zuständigen Bereichsförster bei der Landwirtschaftskammer Weser Ems und der Unteren Waldbehörde war, forderten die politischen Gremien der Stadt die Verwaltung im Zuge der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen auf, einen Erhalt des Waldes im Hinblick auf den Klimaschutz nochmals kritisch zu prüfen und ggfs. andere Lösungsmöglichkeiten für die dort bislang vorgesehene Regenwasserrückhaltung zu prüfen.

Ausgehend von diesen Forderungen wurden unter Einbeziehung des zuständigen Bereichsförsters, des Fachplaners für die Entwässerung und der Stadtwerke Alternativen zum Umgang mit dem Gehölz und der Regenentwässerung ausgearbeitet.

Folgende Punkte wurden für den Entwurf festgelegt:

1. Die Aufgabe des Waldstatus wird im Interesse der Umsetzung des Siedlungsbereichs beibehalten. Somit kann auf die nach der Landes-/Regionalplanung bzw. nach Landes-waldrecht erforderlichen Abstände zum Siedlungsbereich (ca. 35 m) verzichtet werden.
2. Nach erfolgter Ortsbesichtigung hatte man sich darauf verständigt, den Bereich im Interesse einer handhabbaren Verkehrssicherung zu durchforsten. Dementsprechend werden die sieben Pappeln in Anbetracht der Windbruchgefahr zurückgeschnitten. Somit können für die zwischenzeitlich aufgekommenen Laubbäume bessere Wachstumsbedingungen geschaffen werden.
3. Auf die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens wird im Sinne eines Erhalts der Gehölzstruktur an dieser Stelle verzichtet.
4. Der Bereich zwischen dem zwingend erforderlichen Räumuferstreifen entlang des Pumpschlootes und dem westlichen Siedlungsrand (WA 1) wird nunmehr als naturnahe, öffentliche Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung der Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Die konkreten Durchforstungsarbeiten und Pflegemaßnahmen ergeben sich aus dem vom Bezirksförster erstellten Konzept vom 06.12.2019, vgl. hierzu Anlage 10 zur Begründung.

Ein weiterer Ersatzbedarf ergibt sich aus der Auflösung eines innerhalb der Brachfläche entstandenen geschützten Biotops (NSG Großseggenried) gem. § 30 BNatSchG.

Für das zentral in der Entwicklungsfläche in Folge unterlassener Bewirtschaftung entstandene Biotop (Seggenried) wurde nach Abwägung aller Belange seitens der Verantwortlichen bei einem entsprechenden Ersatz seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Die Kompensation hierfür soll auf der nordwestlichen Dreiecksfläche erfolgen; durch eine Vernässung der Fläche kann somit der Förderung zur Entstehung eines ähnlichen Biotops entsprochen werden.

Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz mit Angabe von Gründen wurde mit Datum vom 15.01.2020 bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde von der Stadt eingereicht. Die Befreiung wurde mit Datum vom 19.02.2020 durch die UNB erteilt.

Die Erbringung der Kompensation aus der Befreiung wird durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber dem Erschließungsträger verpflichtend geregelt, vgl. § 7 Abs. 5 des E-Vertrages.

Die das Gebiet umgebende Gehölzkulisse sollte nach Auffassung von Anwohnern und im Sinne des Artenschutzes erhalten bleiben. Soweit dies möglich sein wird, soll diesem Ziel Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan setzt vor allem für die vorhandene Kastanienallee an der Groninger Straße ein Erhaltungsgebot fest. Zusätzlich können die nach dem Bebauungsplan vorgeschriebenen Baumpflanzungen in den Baugebieten und den öffentlichen Räumen zur Verbesserung des Kleinklimas aber auch zum Artenschutz (Lebensraum) beitragen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Nachnutzung des Areals (Gewerbebrache) eine auf Nachhaltigkeit abgestellte Siedlungsentwicklung verfolgt werden kann; somit können wertvolle Aussenbereiche vor Zersiedlung geschützt werden.

#### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die mit dem Planvorhaben verbundene Flächenversiegelung erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung.

Nach einem ursprünglichen Entwässerungskonzept sollte das anfallende Oberflächenwasser in einem grabenähnlich ausgebildeten Regenrückhaltebecken zwischen dem Pumpschloot und dem künftigen Siedlungsrand, im Bereich des zu beseitigenden Waldes, nördlich der Groninger Straße rückgehalten werden.

Nachdem nunmehr die Gehölzfläche als naturnahe Grünfläche mit „Erhaltungsbindung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, soll die erforderliche Rückhaltung durch Einbau entsprechender Stauraumkanäle bzw. durch Rigolen in den Planstraßen sichergestellt werden.

Somit wird die Hydraulik des Pumpschloots (Gewässer II. Ordnung) nicht in einem stärkeren Maße belastet, als dies heute der Fall ist.

Da der vorhandene nördliche Graben (Gewässer III. Ordnung und somit ein Anliegergraben) auch künftig für die Entwässerung der Moormerlandsiedlung erforderlich ist, muss dessen

Entwässerungsfunktion zwingend erhalten und die Möglichkeit einer Unterhaltung durch die Stadtwerke gewährleistet sein.

Auch hierzu gab es in der Vergangenheit diverse Abstimmungsgespräche. War ursprünglich ein Ausbau des Grabens mit neuer Profilierung und die Anlage eines Räumuferstreifens auf der Nordseite beabsichtigt, so wird nunmehr aus Platzgründen auf eine kombinierte Lösung abgezielt. Durch eine zusätzliche Verrohrung des Grabens innerhalb der nördlich neu profilierten Uferzone kann einerseits den Anforderungen der Stadtwerke nach Sicherstellung der Entwässerung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei einem vertretbaren Unterhaltungsaufwand Rechnung getragen und andererseits der Graben mit seiner südlichen Uferböschung und einer reduzierten Breite der Grabensohle im Sinne des Artenschutzes als eine offene Entwässerungsanlage erhalten werden; vgl. hierzu Anlage 7.

Dieser Kompromiss stellt das Abstimmungsergebnis zwischen der Stadt, den Stadtwerken, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde dar.

Die entsprechenden Flächen hierfür werden im Bebauungsplan in einer Tiefe von 8,0 m, ausgehend von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Görlitzer Hof, als öffentliche Grünfläche gesichert. Somit kann der bereits im Bebauungsplan Nr. 90 gesicherte Grünzug erhalten, eine Kanaltrasse, die Anlage eines Fuss-/Radweges sowie die ordnungsgemäße Regenentwässerung gewährleistet werden.

Diese Verrohrung stellt eine wasserrechtliche Baumaßnahme dar und es wird ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung des Eingriffs i. S. des Naturschutzes erforderlich.

Dieser wasserrechtliche Antrag wird zu gegebener Zeit, vor Beginn der Erschliessungsarbeiten entsprechend gestellt.

Diese grundlegenden Sachverhalte sind zwar im Konzept vom 09.01.2020 enthalten bedürfen aber noch weiterer Konkretisierung. Aktuell wird das Konzept fortgeführt und nach endgültiger Abstimmung dann auch Gegenstand des Erschliessungsvertrages.

Somit konnte den wasserwirtschaftlichen Aspekten auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden.

Weitere Details bleiben der konkreten wasserbautechnische Detailplanung im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen vorbehalten.

#### **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### 4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

In Anbetracht der gewerblichen Vornutzung mit Logistikbetrieb wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Leer auf evtl. bestehende Altlastenverdachtsmomente hingewiesen und im Zuge der Bauleitplanung eine historische Erkundung sowie eine Orientierende Untersuchung zur Feststellung der Eignung der Flächen als Wohnbauflächen gefordert.

Dieser Belang wurde zwischenzeitlich gutachterlich in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgearbeitet. Mittels der durchgeführten historischen Erkundung vom 17.09.2018 und der Orientierenden Untersuchung durch das Gutachterbüro Böker und Partner vom 26.10.2018 konnten Altlastenverdachtsmomente nicht abschließend ausgeräumt werden.

Es wurde eine weitere Untersuchung bzgl. der Vermutung und der Auffindung eines evtl. nicht ausgebauten Treibstofftanks auf dem Gelände vereinbart. Diese Untersuchungen (mittels konkreter Schürfe) konnten Ende Mai 2019 abgeschlossen werden. Da sich keine weiteren Hinweise auf solch einen Altlastverdacht bestätigten, konnten diese Untersuchungen im Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgeschlossen werden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne tauchten aus der Nachbarschaft Hinweise auf die Ablagerung von Hafenschlick im Plangebiet in den 50-er/60-er Jahren auf.

Diesem Hinweis ging der beauftragte Gutachter in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde nach.

Weder die befragten Zeitzeugen, noch ergänzende Aktenauswertungen oder aber auch die Prüfung eines Vorgangs der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 1992 im Zusammenhang mit einem geplanten Bodenaustausch zum Zwecke der Schaffung von Baugrund für gewerbliche Erweiterungen ergaben Hinweise darauf, dass in der von der Siedlung betroffenen Fläche solche Gefahrenmomente auftreten.

Dieser Belang wurde im Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgehandelt.

Dennoch sollten in Anbetracht der gewerblichen Vornutzung des Bereiches die Ausführungen von Erdarbeiten durch ein konkretes Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzept (DIN 19639) zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachlich begleitet werden.

Nach Durchführung und Abschluss der angeregten ergänzenden Untersuchungen konnte dem Belang Altlastenverdacht hinreichend nachgekommen werden; vgl. auch die Anlagen 3 – 6 zu dieser Begründung.

Durch die geforderte fachliche Begleitung der Erdbauarbeiten kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Dieser Belang wird ergänzend als Hinweis in den Bebauungsplan und in den städtebaulichen bzw. den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Im Übrigen enthält der Bebauungsplan den ohnehin üblichen Hinweis auf die Meldepflicht im Falle von Auffälligkeiten.

„Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen“ (s. Hinweis Nr. 2).

#### 4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Wie bereits unter dem Kapitel 4.4 ausgeführt, soll die Durchführung von Erdarbeiten gutachterlich begleitet und durch Anwendung eines Bodenmanagements ein nachhaltiger Umgang mit anfallenden Boden sichergestellt werden.

Die Abfallbeseitigung (Hausmüll und sonstige Abfälle) kann durch die beauftragten Entsorgungsbetriebe sichergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür ausreichend dimensionierte Straßenquerschnitte, Wendeanlage oder aber auch Aufstellplätze für Müllbehälter an den durch Müllfahrzeugen befahrbaren Wegen vor.

#### 4.6 Kampfmittel

Zwischenzeitlich liegt eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Nach der Stellungnahme vom 03.12.2018 liegt für die eigentliche Siedlungsfläche (Fläche A) kein Verdacht auf Kampfmittel vor. Somit ist die Stadt ihrer im Zuge der Bauleitplanung obliegenden Pflicht zur Behandlung dieses Belangs hinreichend nachgekommen.

Dennoch bleibt der vorsorgliche Hinweis im Bebauungsplan enthalten:

*„Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen)“.*

Im Zuge der öffentlichen Auslegung meldete sich der Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut und empfiehlt auch für die neu in den Planbereich aufgenommene nordwestliche Grünfläche (Fläche B) eine Luftbildauswertung.

Da diese Fläche weitgehend unverändert als Grünfläche (Ausbildung einer Biotopstruktur) ohne Publikumsverkehr in die Planungen eingestellt wurde, erachtet die Stadt eine weitere Luftbildauswertung als nicht erforderlich.

#### 4.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu gewerblichen Nutzungen (Hotel, Handwerksbetrieb), zu Sportstätten (Schießanlage) und der Verkehrsbelastung der Groninger Straße muss im Gebiet mit Lärm - Immissionen gerechnet werden. Diesbezüglich hatte der Erschliessungsträger ein entsprechendes Gutachten bei der Fa. IEL, Aurich in Auftrag gegeben; vgl. Anlage 2.

Im Gutachten der Fa. IEL, Aurich vom 24.08.2018 wurden folgende Lärmquellen untersucht und berechnet:

- Verkehrslärm (Groninger Straße)
- Gewerbelärm (Hotel und Handwerkbetrieb)
- Sportlärm (Schiesssportanlage)

Für den Sport- als auch den Gewerbelärm konnte die Unterschreitung der nach TA Lärm üblichen Immissionsrichtwerte sowohl für den Tageszeitraum als auch die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) nachgewiesen werden. Diese Werte können im Einzelfall für beide Lärmquellen (Sport und Gewerbe) den Tabellen auf Seite 16 und 17 der in der Anlage beigefügten schalltechnischen Stellungnahme entnommen werden.

Ein anderes Bild ergibt sich bezüglich der Immissionen, welche aus der Verkehrsbelastung der Groninger Straße herrühren.

Wie gutachterlich nachgewiesen wurde, können weder die üblichen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete noch für Urbane Gebiete eingehalten werden.

Es treten Überschreitungen um bis zu 6 dB tags und um bis zu 9 dB nachts auf.

Dementsprechend haben die Gutachter die Situation in Lärmpegelbereiche dargestellt, um daraus dann die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.

Die Stadt hat sich mit diesem Sachverhalt im Vorfeld der Planung auseinandergesetzt und unter Würdigung unterschiedlicher Aspekt geprüft, in wie weit dieser Standort trotz der immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte für die Entwicklung eines Innenstadt-nahen und durchmischten Quartiers geeignet sei.

Im Ergebnis wurde der Entwicklung des Standortes mit begleitenden passiven schallschutztechnischen Maßnahmen der Vorrang gegenüber einem teilweisen Verzicht der Entwicklung (Einhaltung der Orientierungswerte durch Abstandswahrung) eingeräumt.

Auch wurde der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft, aber aus ortsstrukturellen und Gründen des Ortsbildes nicht weiter verfolgt.

Gestützt auf das Ziel, an dieser Stelle der Stadt ein mit Dienstleistungsangeboten durchmischtes Quartier entwickeln zu wollen und somit auch ein gewisses Maß an infrastruktureller Grundversorgung vor Ort bereitstellen zu können, hat sich die Stadt bewusst für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes entlang der Groninger Straße und der Festsetzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen entschlossen.

Dementsprechend folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen der schalltechnischen Berechnung und setzt für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV – II unter der textlichen Festsetzung Nr. 15 entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die Bauausführung und den Schutz der Freiräume fest.

Nur durch Wahrung einer klaren räumlichen Kante entlang der Groninger Straße können die das Straßenbild bereits weiter stadteinwärts prägenden Elemente (Raumbildung, Durchmischung mit Handel und Dienstleistung) weitergeführt und im Sinne eines durchmischten Quartiers umgesetzt werden.

Einem von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit einer Überprüfung der festgesetzten Lärmpegelbereiche ging der Gutachter nochmals nach. Es wurde erkannt, dass die Einrechnung der Schallpegel, welche aus dem Gewerbe- oder aber dem Sportlärm herrühren, keine geänderten Festsetzungen der Lärmpegelbereiche erfordern. Insofern kann nach Abstimmung mit dem Landkreis an dem durchgeführten Berechnungsverfahren als Grundlage festgehalten werden.

#### **4.8 Belange des Verkehrs und des ÖPNV**

Das Entwicklungsgebiet wird über zwei Punkte an das vorhandene städtische Straßennetz (Groninger Straße und Berliner Ring) angebunden. Ein inneres Netz teilweise in Form von Wohnwegen mit Mischverkehrsflächen sowie ergänzende Stiche bzw. zahlreiche Anbindungen an Grünräume stellen eine für Fußgänger und Radfahrer wünschenswerte Einbindung des Quartiers in bestehende Siedlungsstrukturen sicher.

Das Urbane Gebiet soll im Sinne einer quartiersinternen Verkehrsberuhigung, nach Möglichkeit unter Nutzung vorhandener Zufahrten an die Groninger Straße, angebunden werden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraßen weisen mit 7,5 m bzw. 6,0 m ausreichende Breiten für die Anlage von Wohnsammelstraßen und Anliegerwegen auf.

Das Quartier verfügt neben der hervorragenden Anbindung an das umgebende Rad- und Fußwegenetz mit zwei ÖPNV- Haltestellen in der Groninger Straße auch über eine gute Anbindung an das ÖPNV – Netz. Mit einer durchschnittlichen 30 - Minuten – Taktung kann die Anbindung an das Zentrum als komfortabel eingestuft werden.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 224**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Innenentwicklung entsprechende Siedlungserweiterung in der Stadt Leer geschaffen. Entsprechend des Eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 224 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) gem. § 4 BauNVO sowie ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen sowohl der ansteigenden Nachfrage nach Innenstadt-nahen Wohnbauland als auch den Forderungen nach Flächen für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe angrenzend an einen bereits vorgeprägten Siedlungsbereich.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind gem. § 1 (6) BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.

Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, vgl. textl. Festsetzung Nr. 3. Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

## 5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es des weiteren der Begrenzung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf die gem. § 19 BauNVO anrechenbare Grundstücksfläche. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und den offenen Landschaftsraum wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je volle 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche auf höchstens 1 Wohnung begrenzt; vgl. textl. Festsetzung Nr. 2).

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) wird die Anzahl der Wohnungen je volle 400 m<sup>2</sup> auf höchstens 2 Wohnungen in Bezug auf die anrechenbare Grundstücksfläche beschränkt.

Ferner ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) gem. § 4 BauNVO je volle 200 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 3 und 4).

Mit diesen Festsetzungen wird eine städtebaulich übermäßig dichte Bebauung vermieden und ein harmonischer Siedlungsscharakter erzeugt.

## 5.3 Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten

Zur Sicherung und Erweiterung des Angebotes an preiswerten Wohnungen im Mittelzentrum sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) 35 % der Wohneinheiten von Wohngebäuden so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu entwickeln sind; vgl. textl. Festsetzung Nr. 4. Eine Förderfähigkeit setzt dabei voraus, dass sich die Wohnungen nach Größe, Ausstattung und Miete für Haushalte eignen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Weitere Details hierzu werden im Erschliessungsvertrag zwischen dem Erschliessungsträger und der Stadt geregelt.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Steuerung einer städtebaulichen Beordnung des Siedlungsbereiches, wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das festgesetzte urbane Gebiet (MU) wird eine GRZ von 0,6 bestimmt. Um die Inanspruchnahme der derzeitigen Brachfläche und die damit einhergehende Versiegelung planungsrechtlich zu begründen, wird für die GRZ die volle Ausnutzung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Wohngebiete bestimmt.

Durch diese Maßnahme kann eine dem Ort angemessene und ökologisch wünschenswerte geringfügige Verdichtung im Gebiet vorgegeben werden.

Im Urbanen Gebiet wird allerdings aufgrund der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte und aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Um einer vollständigen Versiegelung entgegenzuwirken und damit der Strategie der Klimaanpassung gerecht zu werden, wird für das Urbane Gebiet (MU) lediglich eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO als Höchstmaß von 0,9 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Angesichts einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) einheitlich eine zweigeschossige Bebauung ( $Z = II$  als Maximalwert) festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine ein- bzw. zweigeschossige (I/II) Bebauung festgesetzt. Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und der darin bestimmten Vollgeschosse ist zugleich die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 heranzuziehen und zu beachten (vgl. Kap. 6.0).

Bezüglich des entlang der „Groninger Straße“ verlaufenden urbanen Gebietes (MU) wird eine zwei- bis dreigeschossige (II-III) Bauweise planungsrechtlich gesichert.

Diese Festsetzungen dienen dazu, dass sich eine künftige Bebauung zum einen maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und zum anderen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung bieten.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb des Geltungsbereiches je nach Lage First-, Trauf-, Gebäude- und Sockelhöhen festgesetzt. Für das urbane Gebiet (MU) werden eine Gebäudehöhe von  $GH \leq 12,60$  m und eine Sockelhöhe von  $SH \leq 0,40$  m bestimmt, um eine Einheitlichkeit entlang der „Groninger Straße“ zu gewährleisten. Für die allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) werden für bauliche Anlagen eine zulässige Traufhöhe (TH) von  $TH \leq 4,75$  m bzw. 6,75 m, eine Gebäudehöhe (GH) von  $GH \leq 6,75$  m bzw. 12,15 m und eine Sockelhöhe (SH) von  $SH \leq 0,40$  m festgelegt. Die Sockelhöhe der Gebäude darf demnach im gesamten Bebauungsplangebiet nicht mehr als 0,40 m betragen. Für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 bestimmt, dass bei I-geschossiger Bauweise die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ( $TH \leq 4,75$  m/ $FH \leq 9,50$  m) einzuhalten sind, bei II-geschossiger Bauweise sind hingegen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 6,75 m zulässig (§§ 18 (1) i.V.m. 20 (1) BauNVO).

Um sogenannte, für den Siedlungsbereich untypische „Toskanhäuser“ zu vermeiden wird zusätzlich in der TF 6.2 geregelt, dass Fassadenrücksprünge über der Erdgeschosszone lediglich an zwei Gebäudeseiten zulässig sind.

Folglich wird mit der Festsetzung der Firsthöhe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1), dem im Südwesten angrenzenden offenen Landschaftsraum sowie den umliegenden Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der Höhenbegrenzungen soll eine möglichst homogene Höhengestaltung in dem Baugebiet erreicht werden und zudem die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Ausführungsplanung gewährleisten.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt demnach die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird die Höhenlage der Fahrbahn (Sollhöhe nach Planung, vgl. TF 6.1) der zum Baugrundstück nächst gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Im Erschließungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass diese Höhen der zuständigen Bauaufsicht anhand von Deckenhöhenplänen bis zur Einreichung erster Bauanträge vorgelegt werden müssen.

Hierdurch kann die Entstehung eines harmonischen Siedlungsbildes ohne Geländeaufhöhungen sichergestellt werden.

## **5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 224 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des urbanen Gebietes (MU) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO planungsrechtlich bestimmt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude ausgehend von der im Norden festgesetzten Baulinie jeweils auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an eine eingeschossige Garage zu errichten. Zu den anderen Grundstücksgrenzen gilt der Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise (s. textl. Fests.Nr. 7).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich in diesem Wohngebiet (WA 3) entsprechend dem Entwicklungsziel des städtebaulichen Konzeptes eine Art Kettenhausbebauung entwickeln wird.

Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch eine Baulinie im MU bzw. teilw. im WA 3 gem. § 23 (2) BauNVO und durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so festgelegt, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur internen Erschließungsstraße (Planstraße) sowie zum nördlichen öffentlichen Grünzug festgesetzt. Zudem werden die Baugrenzen entlang des nordwestlichen Wendehammers auf 2,00 bestimmt, um für die angrenzenden Baufelder angemessene Entwicklungsspielräume zu geben. Darüber hinaus orientieren sich die Baufelder innerhalb des Plangebietes am städtebaulichen Konzept. Folglich werden zur Sicherstellung von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten für die Anlage sog. Dungwege und als fußläufige Verbindungen zum nördlichen Grünzug die Bauteppiche in den Baugebieten nördlich der Planstraße B mit einer Breite von 4,0 m unterbrochen.

Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) wird in einem Abstand von 5,00 m entlang der „Groninger Straße“ eine Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt. Hiermit wird eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der „Groninger Straße“ geschaffen.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sowie eine weitere Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden, sind in allen Baugebieten /WA 1 – WA 3 und im MU auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Mittels der textl. Festsetzung 5.2 werden im MU alle sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten in der sog. Vorgartenzone ausgeschlossen.

Die textl. Festsetzung regelt die Höhe der Einfriedungen in den WA 1 – WA 3 – Gebieten.

## **5.6 Verkehrsflächen; Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebietes wird ausgehend von den Straßen „Berliner Ring“ und „Groninger Straße“ eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A und B) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 224 werden diese Planstraßen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite zwischen 6,00 m und 7,50 m bestimmt. Die Planstraße mittig des Plangebietes wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in zwei parallel verlaufene Straßen geteilt, um einerseits eine Verkehrsberuhigung zu erzielen und andererseits einen gestalterischen mit einem sozialen Aspekt zu kombinieren; insofern kann in diesem Bereich ebenso wie im Bereich der Planstraße C die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf 6,00 Meter reduziert werden.

Im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind zwei Wendekreise mit einem Durchmesser von 12,00 m bzw. 22,00 m vorgesehen. Somit besteht am Ende der Wendeanlage an der Planstraße A ausreichend Platz für Müllfahrzeuge.

Die Planstraße B mit ihrer innenliegenden Grünfläche erlaubt eine Durchfahrt für Müllfahrzeuge Richtung Berliner Ring; Wendemanöver erübrigen sich somit in diesem Teil der Straßenführung. Zur Sicherstellung einer gefahrlosen Abholung von Müllbehältnissen in der Planstraße C werden im Einmündungsbereich an der Planstraße B entsprechende Müllaufstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn und Leitungstrassen, insbesondere aber auch gestalterische Aspekte und öffentliche Parkplätze bzw. Parkbuchten realisiert werden können.

Sowohl die Fahrbahn als auch die nördlichen Nebenanlagen der Groninger Straße werden nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Mittels dieser Maßnahme, den überlagernden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und dem Verbot von Zu-/Abfahrten aus dem Urbanen Gebiet, kann der Erhalt der raumbildenden Kastanienallee sichergestellt werden; vgl. auch die textl. Festsetzungen Nr. 11.1 und Nr. 15.

## **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

### **5.7.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltebecken (RRB))**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers war ursprünglich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) geplant. Nach der Entscheidung, den Gehölzbestand des ursprünglichen Waldstückes weitgehend zu erhalten, wurde hiervon Abstand genommen. Die erforderliche Regenwasserrückhaltung soll nun durch Einbau entsprechender Stauraumkanäle bzw. von Rigolen in die Planstraßen sichergestellt werden.

Dementsprechend kann künftig auf Festsetzung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Dieses Konzept des Ing-Büro Schwennen vom 09.1.2020 konnte zwischenzeitlich zwar in seinen Grundzügen mit den Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden, erfordert aber noch gewisse Anpassungen, bevor diesem endgültig zugestimmt werden kann; vgl. hierzu die Anlage Nr. 7 zu dieser Begründung. Im Übrigen wird das noch zu überarbeitende Konzept auch Bestandteil des Erschließungsvertrages.

### **5.7.2 Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

Vor allem in Anbetracht der weiterhin zunehmenden Folgen der Klimaänderungen mit Auswirkungen für Gesellschaft und Natur gilt es weitere zukünftige negative Effekte zu vermeiden und eine Anpassung von räumlichen Strukturen vorzunehmen.

Aufgrund dessen wird zwischen den nordwestlichen allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) eine Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB entgegenwirken ausgewiesen (s. textl. Festsetzung Nr. 10). Die Fläche bemisst 7,5 x 6,0 m und soll für Einrichtungen freigehalten werden, die dem Klimaschutz und/oder der -anpassung dienen. Denkbare Nutzungen sind u.a. eine Einrichtung einer Car-Sharing-Fläche in Verbindung mit der Elektromobilität oder auch eine Bereitstellung der Fläche für Strom aus Erneuerbaren Energien (z. B. Gasbrennwertkessel oder ein Blockheizkraftwerk (BHKW)), um ein modernes und nachhaltiges Quartier in der Stadt Leer zu schaffen. Aktuell führt der Erschliessungsträger hierzu noch Gespräche mit Energieversorgern und der Stadt.

## **5.8 Grünflächen**

### **5.8.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Räumstreifen“**

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Daneben wird im westlichen Geltungsbereich eine weitere öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen sowie aber auch zur Anlage eines Fuß- und Radweges (F+R) und zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist ein 4,00 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu bestimmen. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, großporiges Pflaster etc.) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB herzustellen (s. textl. Festsetzung Nr. 10.1).

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im Bereich des nördlichen Grabens in einer Breite von 8,0 Metern festgesetzt. Dort können Anlagen zur Sicherstellung der Regenentwässerung (Verrohrung und Erhalt des Grabens) ebenso wie ein Fuß-Radweg zur Vernetzung der Quartiere angelegt werden, vgl. TF 10.2.

### **5.8.2 Öffentliche Grünfläche mit Überlagerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Nachdem die Gehölzfläche westlich des WA 1 als solche erhalten werden soll, wird diese Fläche entsprechend als naturnahe, öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Hierdurch kann nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz sowie zum Artenschutz geleistet, sondern auch ein wohnortnaher Grünbereich für die Bewohner des Quartiers geschaffen werden, vgl. TF 11.2.

Bzgl. der praktischen Umsetzung der Durchforstungsarbeiten wird auf die Ausführungen des Bezirksförsters vom 06.12.2019 verwiesen; dieses Schreiben ist der Begründung als Anlage 10 beigefügt und wird auch Gegenstand des Erschliessungsvertrags.

## **5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft (Beseitigung des geschützten Biotops bzw. der Seggenwiese) wird im vorliegenden Bebauungsplan in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes (Flurstück 437/1) eine öffentliche Grünfläche mit überlagernden Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hiermit soll einerseits der Verlust des Biotops kompensiert aber auch ein städtebaulich wertvoller Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 13.3). Durch diese Festsetzung kann eine bislang nach dem Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche dauerhaft für eine natürliche Entwicklung gesichert werden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen (s. textl. Festsetzung Nr. 13.2). Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Daneben sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. textl. Festsetzung Nr. 13.2).

In Kombination mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsbindung wird sichergestellt, dass sich die geplante Siedlungsstruktur optisch in die Umgebung einfügt und ein verträglicher Siedlungsrand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gebildet wird.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke in den randlichen Bereichen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Daneben werden zur Eingrünung des Plangebietes Festsetzungen zu Einzelbaumbepflanzungen getroffen, vgl. TF 12 und TF 13.4.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen Maßnahmen zur

Vernässung gefördert und somit die Ausbildung eines Seggenriedstandortes gefördert werden; vgl. TF 13.3.

Diese Maßnahme kompensiert den Verlust des geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG in der zentralen Grünfläche und war Bestandteil des Befreiungsantrages vom 15.01.2020.

Bezüglich der Stellplatzanlagen ist innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) je 5. Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum vom Eingriffsverursacher mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen und zu durchgrünen (s. textl. Festsetzung Nr. 8). Über den Standort der Anpflanzungen kann innerhalb des urbanen Gebietes (MU) vom Eingriffsverursacher entschieden werden.

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB für je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum (Stammumfang von mindestens 12 cm) zu pflanzen. Wahlweise ist es auch möglich je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen großkronigen Baum (Stammumfang von mindestens 16 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzenperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Planzeichnung zu entnehmen (s. textl. Festsetzung Nr. 12). Über den Standort der Anpflanzungen kann innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher entschieden werden.

#### **5.10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die stark ortsbildprägende Kastanienallee an der Groninger Straße wird flächig als zu erhaltend festgesetzt, vgl. textl. Festsetzung Nr. 11.1. In Kombination mit der Festsetzung der Bereiche für Zu-/Abfahrten (TF 15.2) kann dieses straßenbegleitende Grünelement erhalten werden.

#### **5.11 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Im Bereich der Groninger Straße treten Immissionen, ausgehend vom Straßenverkehrslärm auf.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan dort mittels zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Lärmpegelbereiche und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 14 werden alle erforderlichen Maßnahmen, welche in der gutachterlichen Untersuchung ermittelt wurden im Detail festgesetzt.

Die Stadt hat sich an dieser Stelle bewusst für die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen anstatt aktiver Schallschutzmaßnahmen entschieden, da einerseits der Charakter der Ausfallstraße mit der vorhandenen Kastanienalle nicht durch eine Wand verbaut werden soll; aber auch das Ziel die weiter stadteinwärts anzutreffenden gemischten Nutzungsstrukturen fortzuführen und der sparsame Umgang mit Grund und Boden beeinflussten die Entscheidung der Stadt, in diesem Falle den passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber den aktiven Maßnahmen (Wall oder Wand) den Vorrang einzuräumen.

Diese Entscheidung wird somit im Wesentlichen von der Lage und der aktuellen funktionalen aber auch räumlichen Situation geprägt.

An dieser Stelle wird ergänzend auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen vom 24.08.2018 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden und wird der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

### **5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um eine fußläufige Verbindung des neuen Quartiers von der Planstraße B zum geplanten Fussweg am nördlichen Graben zu ermöglichen, aber auch im Sinne eines „Dungweges“ werden im Bebauungsplan Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße" die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Flächen werden mit einer Breite von 4,00 m ausgewiesen. Die Allgemeinheit erhält für die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen das Recht, diese als Fuß- und Radweg zu nutzen; vgl. hierzu textl. Festsetzung Nr. 16.

Zwei weitere Leitungsrechte im östlichen Bereich am Berliner Ring zugunsten der Stadt, der Ver-/Entsorgungsunternehmen und der Anlieger sichern die Unterbringung von technischen Medien auf Privatgelände, vgl. TF 16.2.

### **6.0 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Stadt. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln.

Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Nordwestlich Groninger Straße" identisch; vgl. ö.B. Nr. 1.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind für Gebäude mit einer I-geschossigen Bauweise ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 75,00 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten. Bei Gebäuden mit einer II-geschossigen Bauweise sind ausschließlich Flachdächer/flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\leq 10^\circ$  zulässig; vgl. ö.B. Nr. 2.

In Verbindung mit der textl. Festsetzung Nr. 6.2 können somit sog. „Toskanahäuser“ ausgeschlossen werden.

3. Als Dachformen von Gebäuden sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 75,00 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten; vgl. ö.B. Nr. 3.

4. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA 1, 2 und 3) und des urbanen Gebietes (MU) nur orange bis rotbraune, graue oder schwarze Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Edেলengorbierte Ziegel werden als reflektierende Ziegel eingestuft.

Hierzu sind für Orange- bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8003, oder 8023, für Grautöne die Nr. 7005, 7011, 7012, oder 7031, sowie für Schwarztöne die Nr. 7021, 8022, 9004, oder 9005 zu verwenden.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung; vgl. ö.B. Nr. 4

5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für das Sicht- und Verblendmauerwerk ausschließlich Normalformate (NF) mit Putz- oder Verblendsteinen (Naturstein) zulässig. Für Putzfassaden der Gebäude sind gelbe, graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Gelbtöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 1001, 1014, 1015, oder 1019, für Grautöne die Nr. 7038, 7044, oder 7047, sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 9001, oder 9003 zu verwenden. Als Material für die Verblendsteine sind Orange- bis Rotbrauntöne, Gelbtöne und Grautöne zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig. Hierzu sind für Orange- bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, für Gelbtöne die Nr. 1001, 1014, 1015, oder 1019, für Grautöne die Nr. 7000, 7005, 7011, 7012, 7024, 7031, 7033, 7037, oder 7044 zu verwenden.
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Private Wege, Zufahrten Stellplätze und Terrassen sind zulässig, sofern das nach § 19 BauNVO zulässige Maß nicht überschritten wird; vgl. ö. B. Nr. 6.

## 7.0 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Nordwestlich Groninger Straße“ beschlossen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.02.2018 beraten und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte frei gegeben.

Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 04.04.2018 bis zum 04.05.2018 durchgeführt

In der Sitzung am 11.09.2019 hat der VA den Entwurf zum Bebauungsplan beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten lag in der Zeit vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Da nach erfolgter öffentlicher Auslegung in Folge von Hinweisen der Bauaufsicht und des Landkreises diverse redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen eingearbeitet wurden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB im Zeitraum vom 17.02.2020 bis zum 21.02.2020 durchgeführt.

Da sich die Betroffenheit allenfalls auf den Grundstückseigentümer bzw. den Erschließungsträger erstreckt, wurden auch nur diese beiden Parteien beteiligt.

Die Zustimmungen zu den redaktionellen Änderungen vom 18.02.2020 liegen der Stadt vor und werden Gegenstand der Gesamtabwägung.

In Folge der Auswirkungen der „Corona Pandemie“ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer den Bebauungsplan Nr. 224 „Nordwestlich der Groninger Straße“ gem. § 89 NKomVG als Eilentscheidung im Umlaufverfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 29.04.2020 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Leer, den 26.05.2020

gez. B.Kuhl

Bürgermeisterin

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet

**HWPlan – Stadtplanung**

**Lindenstraße 39**

**26345 Bockhorn**

Bockhorn, den 02.06.2020

Herbert Weydringer