(2) 1

STADT LEER

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 205
für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**4**
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	5
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**6**
2.1	Kartenmaterial	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Städtebauliche Situation	6
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**7**
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**9**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	9
4.2	Belange des Immissionsschutzes	9
4.2.1	Gewerbelärm	9
4.2.2	Sonstige Immissionen (z. B. Staub, Gerüche) durch die geplanten gewerblichen Nutzungen	11
4.2.3	Verkehrslärm	11
4.2.4	Geruchsimmissionen	12
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	13
4.4	Luftverkehrsrechtliche Belange	14
4.5	Belange des Denkmalschutzes	14
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	14
4.7	Belange des Bodenschutzes	14
4.8	Kampfmittel	17
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**18**
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Emissionskontingente (LEK)	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.5	Verkehrsflächen	21
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	21
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplatzfläche)	22
5.5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	22
5.5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	22
5.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	22
5.7	Hauptversorgungsleitungen	23
5.8	Öffentliche Grünflächen	23
5.9	Wasserflächen	23
5.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	24
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24

5.12	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
5.13	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	25
5.14	Anpflanzen von Einzelbäumen	25
5.15	Baubeschränkungs- und Bauverbotszone	25
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**26**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**27**
7.1	Rechtsgrundlagen	27
7.2	Verfahrensübersicht	27
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	27
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	27
7.2.3	Öffentliche Auslegung	27
7.2.4	Erneute Auslegung	27
7.2.5	Satzungsbeschluss	27
7.2.6	Planverfasser	28

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Nüttermoor nördlich der Bundesautobahn 31 städtebaulich neu zu beordnen und in westliche Richtung auszuweiten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieses Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205.

Das derzeit weitestgehend noch unbebaute Plangebiet im Norden der Stadt Leer umfasst einen Teilbereich des bereits in Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes Nüttermoor an der Heisfelder Straße, für das aktuell noch die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 179 (2000) gelten. Auf der Grundlage des Ursprungsplanes hat sich hier bislang ein Großhandelsunternehmen (MIOS) angesiedelt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzen ein Autohaus sowie ein großflächiger Möbel- und Einrichtungsmarkt an. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten sowie der derzeitigen Bedarfslage ist es kommunales Planungsziel, den betreffenden Bereich städtebaulich neu zu beordnen sowie behutsam in westliche Richtung auszuweiten. Das Planungsvorhaben ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, den südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich langfristig ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung zu erschließen. Hiermit soll dem Bedarf eines attraktiven und zusammenhängenden Angebotes an Gewerbeflächen entsprochen werden. Der Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit für die zu diesem Zweck vorgesehene Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 28,7 ha wurde im Rahmen eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet Leer erbracht (vgl. Kap. 1.1). Im Rahmen der parallelen 73. Flächennutzungsplanänderung wird die Gesamtfläche derzeit planungsrechtlich gesichert. Im Sinne einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird der Bebauungsplan Nr. 205 für den ersten Entwicklungsabschnitt des vorgesehenen Gewerbestandortes aufgestellt.

In Übereinstimmung mit dem dargelegten Planungsziel und angelehnt an die Inhalte des Ursprungsplanes werden im Bebauungsplan Nr. 205 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um eine Schwächung des Stadtzentrums zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Unternehmen mit einem Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten begrenzt. Mit der vorwiegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer abweichenden (a) Bauweise wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Gewerbeansiedlung gewährleistet. Zur verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in das städtebauliche Umfeld wurde mit einer Gebäudehöhe von maximal 12 m in den Randbereichen und von 20 m sowie 30 m im zentralen Bereich eine differenzierte Festlegung der Gebäudehöhe (GH) gewählt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über interne Erschließungsstraßen ausgehend von der Benzstraße, die im Osten an die Heisfelder Straße (B 70) angebunden ist. Im Nordwesten wird die verkehrliche Anbindung zum Verkehrslandeplatz Leer-Papenburg planungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen (Erdgas, Wasser) verschiedener Versorgungsträger werden in ihrem Verlauf festgesetzt. Verschiedene Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in den Planungsraum sowie zur Eingrünung des künftigen Gewerbeareals.

Zur bauleitplanerischen Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Gewerbe- und Verkehrslärm werden auf der Grundlage der hierzu erstellten Fachgutachten verschiedene Schutzvorkehrungen verbindlich geregelt (Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK), passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen). Gemäß dem Ergebnis des Geruchsgutachtens ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 keine Konflikte im Hinblick auf

die Geruchsimmissionssituation. Die gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) jeweils einzuhaltenden Bauverbotszonen zur B 70 und zur BAB 31 werden über entsprechende Festsetzungen (Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, Ein- und Ausfahrtsverbot) berücksichtigt. Die Standorte der zur Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Gemäß dem zu dieser Bauleitplanung erstellten Konzept zur Oberflächenentwässerung ist es für ein funktionierendes Entwässerungssystem notwendig, im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung bzw. Erschließungsplanung die in der Entwässerungsplanung vorgesehenen Mindest-Deckelhöhen der geplanten Kanalschächte zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.3).

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 205 beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1).

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung in Bezug auf die gewerblichen Bauflächen anzustreben, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Wettbewerbsfähigkeit einer Kommune bei.

Zum Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit dieser Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 205 und 73. Flächennutzungsplanänderung) gem. § 1 (3) BauGB hat die Stadt Leer im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Gemäß diesem ergibt sich für die am vorgeprägten Standort in Nüttermoor vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Handel- und Dienstleistung, großflächige Gewerbebetriebe) ein Bauflächenbedarf von ca. 45 - 65 ha in den nächsten 15 - 20 Jahren. Das Industriegebiet Leer-Nord ist für viele dieser Betriebe aufgrund der exponierten Lage und der besonderen Eignung der Flächen für produktionsorientierte Betriebe mit einem vergleichsweise großen Flächenbedarf weniger attraktiv. Das hier zur Verfügung stehende Flächenkontingent von ca. 123 ha ist zudem für die Ansiedlung von Industriebetrieben zusätzlich erforderlich.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgte des Weiteren eine städtebauliche Standortuntersuchung, in der neben der Plangebietsfläche sechs weitere potentielle Entwicklungsflächen auf ihre städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung für die Ausweitung der gewerblichen Nutzung hin untersucht wurden (Alternativenprüfung). Entsprechend dem kommunalen Planungsziel, die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete der Schaffung neuer Standorte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB vorzuziehen, wurden dabei ausschließlich Entwicklungsflächen in Ergänzung an bereits bestehende Standorte untersucht. Zur Bewertung der städtebaulichen und naturschutzfachlichen Eignung der Flächen wurden die nachstehenden Parameter berücksichtigt:

- Erschließung/ Anbindung,
- Einschränkung durch angrenzende Nutzungen,
- Belange von Natur und Landschaft,
- Städtebauliche Einbindung/ Vorprägung,
- Planungsvorgaben RROP,

- Planungsvorgaben FNP,
- Verfügbarkeit,
- Flächengröße/ -zuschnitt.

Je nach Eignung der Flächen in den o. g. Kriterien wurden die Flächen in einem fünfstufigen Verfahren bewertet (sehr gut geeignet, gut geeignet, mäßig geeignet, schlecht geeignet, sehr schlecht geeignet). Das Ergebnis der Alternativenprüfung zeigt, dass der für das Planvorhaben gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht am besten für eine gewerbliche Weiterentwicklung geeignet ist. Entscheidend für diese Bewertung sind vor allem die städtebauliche Vorprägung und optimale verkehrliche Anbindung des Gebietes in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt Leer-Nord auf die A 31 sowie zum Flugplatz Leer-Papenburg. Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen durch angrenzende schutzwürdige Nutzungen lassen sich durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung koordinieren (z. B. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten). Die Belange von Natur und Landschaft sind hier ferner nur eingeschränkt betroffen. Im Stadtgebiet stehen der Stadt Leer derzeit keine alternativen gewerblichen Bauflächen in vergleichbarer städtebaulicher Qualität für den vorgesehenen Nutzungszweck zur Verfügung.

Die Untersuchungen im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts zeigen somit, dass über diese Bauleitplanung keine Ausweisung von Konkurrenzflächen zu dem vorhandenen Industriegebiet Leer-Nord mit noch verfügbaren Bauflächen erfolgt. Vielmehr wird hiermit dem städtebaulichen Planungsziel der Stadt Leer Rechnung getragen, ein möglichst breit gefächertes Flächenangebot für unterschiedliche Gewerbe- und Industriebetriebe entsprechend der bestehenden Bedarfslage vorzuhalten. Die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB, wonach der Stadt Leer als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten eine entsprechende Versorgungsfunktion zugewiesen wird, werden im Rahmen dieser Bauleitplanung demzufolge berücksichtigt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 205 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erarbeitet

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Leer und umfasst eine ca. 25,4 ha große Fläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Nüttermoor westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der Bundesautobahn 31. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Im östlichen Teilbereich hat sich entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes Nr. 179 ein Großhandelsunternehmen (MIOS) angesiedelt. Im Norden sowie in Nord-Süd-Richtung verlaufen die Gewässer III. und II. Ordnung „Thedingaer Sieltief" und „Von Knyphauserschloot". Ferner queren unterirdische Versorgungsleitungen (Erdgas, Wasser) den Planungsraum.

Das Gebiet ist städtebaulich durch das südlich der Bundesautobahn gelegene und bereits weitestgehend bebaute Gewerbegebiet „Am Nüttermoorer Sieltief" geprägt. Mit der Nähe zur Bundesstraße 70, zur Autobahnanschlussstelle Leer-Nord sowie dem im Nordwesten befindlichen regional bedeutsamen Verkehrslandeplatz Leer-Papenburg zeichnen sich die beiden Gewerbestandorte vor allem durch ihre verkehrsgünstige Lage aus. Das weitere städtebauliche Umfeld ist durch eine vorwiegend ländliche Siedlungsstruktur charakterisiert. Landwirtschaftliche Hofstellen sind jedoch nur noch vereinzelt anzutreffen. Nördlich des Plangebietes ist das ehemalige Kloster Thedinga mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Anlagen lokalisiert.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß den Aussagen des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft die gewerbliche Nutzung innerhalb eines bereits vorgeprägten Bereiches auszuweiten, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die landesplanerischen Zielvorgaben für die Landkreisebene konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Stadt Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 205 beabsichtigte Beordnung und Ausweitung der gewerblichen Nutzung am bereits vorgeprägten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandort Nüttermoor entspricht dieser Zielvorgabe. Der gesamte nördliche Stadtbereich einschließlich des Plangebietes liegt ferner innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Weiterhin werden im RROP die im südlichen Plangebietsbereich querenden Erdgasleitungen ausgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 205 werden die mit den vorgenannten Inhalten der Regionalplanung im Zusammenhang stehenden Schutzbestimmungen berücksichtigt. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stehen somit im Einklang mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB.

Ein Teilbereich des Plangebietes umfasst eine Lagerstätte 1. Ordnung für Quarzsand gemäß Rohstoffsicherungskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm für den Teilbereich „Steuerung Quarzsandabbau" geändert. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Leer im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsarbeiten zum Bodenabbauleitplan nicht davon auszugehen, dass der betreffende Bereich als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen wird.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer aus dem Jahr 1981 ist der überwiegende Bereich des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Für den hierüber hinausgehenden Entwicklungsbereich im Westen werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordwesten werden eine geplante Fläche für Abgrabungen und, überlagernd, eine geplante Wasserfläche sowie ein Gebiet mit Rohstoffvorkommen ausgewiesen. Diese Inhalte stehen im Zusammenhang mit dem für den betreffenden Bereich verzeichneten Rohstoffvorkommen gemäß der Rohstoffsicherungskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Lagerstätte 1. Ordnung für Quarzsand). Gemäß Stellungnahme des Landkreises ist entsprechend dem aktuellen Stand der Entwurfsarbeiten zum Bodenabbauleitplan nicht davon auszugehen, dass der betreffende Bereich als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen wird. Das Planvorhaben steht folglich nicht im Konflikt mit den ursprünglichen Planungszielen für den Bereich in Bezug auf den Sandabbau.

Im Süden werden vorhandene und geplante Wasser- und Erdgasleitungen sowie Richtfunkverbindungen dargestellt. Des Weiteren beinhaltet der Flächennutzungsplan den für das gesamte Plangebiet geltenden beschränkten Bauschutzbereich (1,5 km-Radius um den Flugplatzbezugspunkt). Gemäß diesem dürfen jegliche Bauvorhaben im Plangebiet künftig nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde errichtet werden.

Für den nordwestlichen Bereich gelten ferner die Darstellungen der 65. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2009 (mit parallelem Bebauungsplan Nr. 196) für die Weiterentwicklung des angrenzenden Flugplatzes) und demnach der seinerzeit geplante Abschnitt einer neuen Erschließungsstraße zum Flugplatzgelände ausgehend von der Benzstraße. Der betreffende Straßenabschnitt wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 205 weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Das Planvorhaben stimmt somit nur teilweise mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes überein. Mit der parallelen Durchführung der 73. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der östliche Bereich des Plangebietes umfasst weitestgehend das in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet Nüttermoor, für das aktuell die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 179 gelten. Für den westlichen Bereich gelten ferner die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 196 zur Weiterentwicklung des angrenzenden Flugplatzes. Angesichts geänderter Entwicklungsvorstellungen ist es kommunales Planungsziel, den betreffenden Bereich städtebaulich neu zu beordnen sowie in westliche Richtung behutsam auszuweiten um ein zeitgemäßes Angebot an attraktiven gewerblichen Bauflächen entsprechend der konkreten Bedarfssituation vorhalten zu können. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 205 treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 179 und des Bebauungsplanes Nr. 196 für den jeweils überlappenden Geltungsbereich außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 205 beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB geschehen.

Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Über verschiedene, im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen (u. a. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Stadt Leer wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss nachweisen und in die Planung einstellen. Die Flächen werden künftig über einen Eintrag im Grundbuch gesichert. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 205).

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Die mit dem Planvorhaben verfolgten gewerblichen Nutzungen sind allgemein mit Emissionsentwicklungen verbunden. Neben den Betriebsgeräuschen (Schallentwicklung) und Verkehrslärmentwicklungen ist auch mit Geruchsaufkommen zu rechnen, die sich beeinträchtigend auf den Menschen auswirken können. Im Umfeld des Plangebietes sind nur relativ wenige störempfindliche Nutzungen anzutreffen. Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Zuge des Planverfahrens entsprechende Fachgutachten (Lärm und Geruch) erarbeitet worden, deren planungsrelevante Aussagen in den folgenden Abschnitten kurz erläutert werden.

4.2.1 Gewerbelärm

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg ein Lärmgutachten erstellt worden[1]. Hierin ist zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden. Die

[1] ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 205 und zur 73. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Leer, Projekt-Nr. 2226-14-c-mo, Oldenburg, 23. März 2014

Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befindet sich an der Kloster-Thedinga-Straße, der Heisfelder Straße, der Planellstraße sowie dem Heuweg. Entsprechend ihrer weitestgehenden Lage im Außenbereich werden den Wohngebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) (60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts) zugewiesen. Bei den an der Planellstraße im Südosten des Plangebietes gelegenen Wohnstrukturen handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Entsprechend wird hier der Wert von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts angesetzt.

Im Lärmgutachten wurde zunächst die derzeitige Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen bzw. Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Umfeld des Plangebietes ermittelt. Diese umfasst die Betriebe im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 179, 2. Änderung (Möbel- und Einrichtungsmarkt) das Autohaus an der Benzstraße 8A (Bebauungsplan Nr. 179), den Emspark südlich der BAB 31 mit großflächigen Einzelhandelsgeschäften, einer Tankstelle mit Waschstraße und einem Kfz-Service (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 184), den landwirtschaftlichen Betrieb am Heuweg 21 (Außenbereich), ein Lohnunternehmen an der Kloster-Thedinga-Straße Nr. 106 (Außenbereich) sowie eine Wasserdruckerhöhungsanlage an der Kloster-Thedinga-Straße Nr. 130 (Außenbereich). Laut dem Schallgutachten kann der etwa 1,5 km entfernte südwestlich gelegene „Windpark Hohegaste“ aufgrund des sehr geringen Immissionseinflusses als Vorbelastung ausgeschlossen werden. Die Immissionen der o. g. Betriebe werden im Berechnungsmodell, wie in der Bauleitplanung üblich durch pauschale Flächenschallquellen dargestellt.

Auf Grundlage dieser Vorbelastungsdaten und unter Beachtung der zulässigen Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten ergeben sich nach dem Verfahren der DIN 45691 für das Plangebiet die zulässigen Emissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²). Im Ursprungsplan Nr. 179 für den östlichen Bereich des Plangebietes wurden seinerzeit flächenbezogene Schallleistungspegel in Höhe von 67/52 dB(A)/m² (tags/nachts) festgelegt. Im Rahmen der neuen Geräuschkontingentierung wurde laut dem Schallgutachten versucht, diese Werte, insbesondere auf der bereits gewerblich genutzten Fläche beizubehalten.

Für die im Bebauungsplan Nr. 205 festgesetzten Gewerbegebiet GE 4, GE 5 und GE 3 im westlichen Bereich beträgt das zulässige Emissionskontingent (LEK) jeweils 65 dB (A)/m² tags und 50 dB (A)/m² nachts, für die beiden Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 im östlichen Bereich ist mit jeweils 67 dB (A)/m² tags und 52 dB (A)/m² nachts ein etwas höheres Lärmkontingent festgelegt worden.

Durch die ermittelten Emissionskontingente werden die zulässigen Lärmwerte im Bereich des Wohngebietes an der Planellstraße (IP 5) im Südosten vollständig ausgeschöpft. An den anderen Immissionsorten ergeben sich laut dem Schallgutachten Unterschreitungen von mindestens 1,3 dB. Daher können die der Fläche zugeordneten Lärmkontingente durch die Festsetzung von Zusatzkontingenten mittels Richtungssektoren gemäß DIN 45691 optimiert werden. Entsprechend der Lage der einzelnen Immissionspunkte ergeben sich für das Plangebiet insgesamt fünf Sektoren (1 – 5) mit Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit. Die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente mit Zusatzkontingenten werden im Bebauungsplan Nr. 205 gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.2). Bei Einhaltung der Lärmwerte wird sichergestellt, dass es an den relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit Rechnung getragen.

Die im Rahmen der parallelen 73. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Nüttermoor wurde im Schallgutachten dahingehend berücksichtigt, dass für die hier vorgesehenen Entwicklungsflächen, die künftig im Zuge eines zweiten Bauabschnitts entwickelt werden, im Schallgutachten ebenfalls Emissionskontingente (LEK) festgelegt wurden. Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den zweiten Bauabschnitt zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.2.2 der Begründung zur 73. Flächennutzungsplanänderung).

Betriebsleiterwohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 sind Betriebsleiterwohnungen zulässig, aber derzeit nicht vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 205 sind diese ebenfalls vorgesehen. Die Betriebsleiterwohnnutzungen können nicht als Immissionsaufpunkte festgelegt werden, da sie sich im Zuge der Immissionsberechnung innerhalb der Flächenschallquellen zur Ermittlung der Vorbelastung und der Emissionskontingente befinden würden, wodurch sich eine mathematisch undefinierte Situation ergibt. Der Schutzanspruch für die Betriebsleiterwohnungen kann daher gemäß dem Schallgutachten nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung sichergestellt werden, sondern muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhaben geprüft und sichergestellt werden. Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen (vgl. Kap. 5.1).

4.2.2 Sonstige Immissionen (z. B. Staub, Gerüche) durch die geplanten gewerblichen Nutzungen

Da die konkreten baulichen Anlagen und Nutzungen und deren Standorte zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, ist die verbindliche Festlegung von Maßnahmen zur Staub- oder Geruchsminderung auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes nicht sinnvoll. Die Stadt Leer beruft sich hier auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Die Verträglichkeit des Planvorhabens im Hinblick auf mögliche Staub- oder Geruchsbelastungen mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird auf der Ebene der Baugenehmigung (nach dem BImSchG) abschließend geprüft. Hierbei wird auch untersucht, ob sich ggf. Beeinträchtigungen für die im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) ergeben. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Verträglichkeit mit den angeführten Nutzungen sichergestellt ist.

Geruchs- und Staubimmissionen können nach dem derzeitigen Stand der Staub- und Geruchsminderungstechnik durch verschiedene Maßnahmen künftig so gering gehalten werden, dass die gemäß der TA-Luft und der GIRL anzusetzenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

4.2.3 Verkehrslärm

Da der Geltungsbereich im Osten unmittelbar an die Verkehrsfläche der Bundesstraße (B 70) und im Süden an die Bundesautobahn 31 angrenzt, sind im Rahmen des o. g. Schallgutachtens ferner die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" betrachtet worden. Als Berechnungsgrundlage dienten Verkehrszähldaten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereiche Aurich und Oldenburg) aus dem Jahr 2010.

Für die Bundesstraße ergibt sich unter Berücksichtigung eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens von 1% im Prognosezeitraum (15 Jahre) ein Verkehrsaufkommen von 637,8 Kfz/h und 111,1 Kfz/nachts im Jahr 2029. Es wurde ein LKW-Anteil

von 3,2% tags und 4% nachts im gesamten Betrachtungszeitraum angesetzt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h für Pkw und Lkw.

Für die Bundesautobahn ergibt sich unter Berücksichtigung eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens von 1% im Prognosezeitraum (15 Jahre) ein Verkehrsaufkommen von 1735,9 Kfz/Tag und 267,0 Kfz/nachts im Jahr 2029. Es wurde ein LKW-Anteil von 10 % tags und 17,9 % nachts im gesamten Betrachtungszeitraum angesetzt. Die Höhenunterschiede auf dem betreffenden Streckenabschnitt wurden im Rahmen der Prognose berücksichtigt. Als Höchstgeschwindigkeit wurden im Rahmen der Prognose 130 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw gemäß der RLS-90 festgesetzt.

Zusätzliche Belastung aus dem Plangebiet
Im Rahmen der Immissionsprognose wurde davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsbelastung durch die sukzessive Ansiedlung von Gewerbebetrieben allmählich steigert. Die im Rahmen der Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrsaufkommen auf der B 70 sowie der BAB 31 im Jahr 2029 berücksichtigt diese Entwicklung.

Berechnungsergebnis

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigt sich, dass die für Gewerbegebiete (GE) anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB (A)/tags und 55 dB (A)/nachts im Nahbereich der beiden Verkehrsflächen überschritten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 205 daher die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche III bis IV gem. DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens festgesetzt (vgl. Kap. 5.10). Diese sind bei der Errichtung von Bürogebäuden oder anderen schutzwürdigen Nutzungen zu beachten.

4.2.4 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da die geplanten gewerblichen Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Demgegenüber sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das geplante Gewerbegebiet sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten.

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde im Auftrag der Stadt Leer eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)[2] vorgenommen. Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung der beiden tierhaltenden Betriebsstellen Vries Nüttermoor GbR und Boelsen-Efkes KG) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach AUSTAL2000 durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für Gewerbegebiete (GE) einen Wert von 1 GE/m³ in 15 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

[2] LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten, Oldenburg, 06. Februar 2014

Gemäß dem Ergebnis des Geruchsgutachtens wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden unterschritten. Folglich ist das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsimmissionssituation uneingeschränkt für die gewerbliche Nutzung geeignet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Stadtwerke Leer in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes, Schortens erarbeitet[3]. Dieses sieht vor, alle Entwässerungsgräben im Bereich der Gewerbegrundstücke zu entfernen und durch geschlossene Entwässerungsleitungen zu ersetzen, die in gemeinsame Regenrückhalteräume münden. Als Regenrückhalteräume sieht das Konzept die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vor, von denen das Oberflächenwasser gedrosselt in den „Von Knyphauserschloot" eingeleitet wird. Die beiden Standorte werden im Bebauungsplan Nr. 205 in ausreichender Dimensionierung gesichert. Der zwischen den Becken verlaufende Entwässerungsgraben bleibt als Zulaufgraben unberührt und wird im Bebauungsplan Nr. 205 über eine textliche Festsetzung ebenfalls planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.6, Kap. 5.13). Für die Unterhaltung der Regenrückhaltebecken sind künftig die Stadtwerke Leer als Betreiber der Anlage zuständig.

Im Falle der Entwicklung des Gewerbegebietes in unterschiedlichen Abschnitten wird die Entwässerung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen über den Anschluss an die noch vorhandenen Vorflutgewässer oder - falls dies nicht mehr möglich ist - an den vorübergehenden Anschluss an die neuen Regenwasserkanäle sichergestellt. Der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis, das anfallende Oberflächenwasser im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das Gewässer II. Ordnung „von Knyphausenschloot" gedrosselt abzuleiten sowie der Plangenehmigungsantrag zur Verfüllung vorhandener Gewässer und Herstellung der Regenwasserrückhaltebecken werden derzeit seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer geprüft.

Das Plangebiet liegt in einem Unterschöpfgebiet der Sielacht Moormerland. Die Vorflutgewässer und das Schöpfwerk Mooräcker gelangen an ihre Leistungsgrenzen. Für ein funktionierendes Entwässerungssystem ist es notwendig, die im Entwässerungskonzept zu dieser Bauleitplanung geplanten Mindest-Deckelhöhen der geplanten Kanalschächte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die geplanten Deckelhöhen werden im Bebauungsplan Nr. 205 entsprechend zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG), Schutzzone III B, des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung für die Schutzzone III B entsprechend zu beachten. Die nach der Wasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote und Handlungen sind zu beachten. Die Ausweisung von Baugebieten ist gemäß § 4 nach der Wasserschutzgebietsverordnung nur beschränkt zulässig. In Bezug auf die hier geplante gewerbliche Baufläche hat die Stadt Leer einen Antrag auf wasserbehördliche Ausnahmeregelung nach der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVo) beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer gestellt.

[3] Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR: Stadtwerke Leer AöR: Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Nüttermoor, Schortens, Dezember 2014

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen im Norden das Gewässer III. Ordnung „Thedingaer Sieltief" sowie in Nord-Süd-Richtung das Gewässer II. Ordnung „von Knyphauserschloot". Gemäß Satzung der Sielacht Moormerland sind entlang der beiden Gewässer Räumstreifen in einer Breite von 10 m bezogen auf das Gewässer II. Ordnung sowie von 6 m bezogen auf das Gewässer III. Ordnung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Erdaufschüttungen innerhalb der Räumstreifen sind nicht zulässig. Ebenerdige Anlagen, wie etwa der im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Parkplatz sind in Abstimmung mit der Sielacht Moormerland zulässig. Die o. g. satzungsgemäßen Bestimmungen der Sielacht Moormerland werden im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. 5.9).

4.4 Luftverkehrsrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des angrenzenden Flugplatzes Leer-Papenburg (1,5 km Radius um den Flugplatzbezugspunkt). Bauwerke aller Art in diesem Bereich dürfen gemäß § 17 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) nur mit Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde errichtet werden.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. 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.

4.7 Belange des Bodenschutzes

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). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglich-

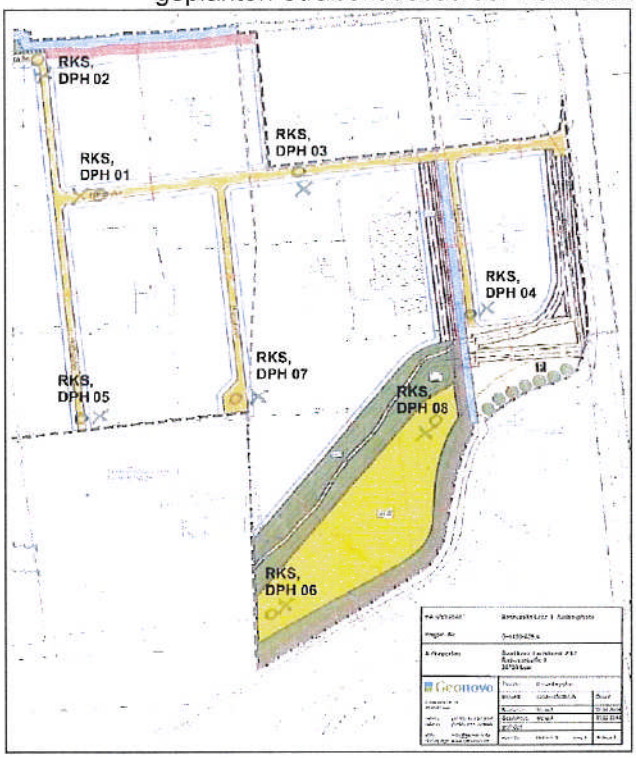
keit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

Die Prüfung anhand der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) online zur Verfügung gestellten Kartenunterlagen ergab, dass im Plangebiet sulfatsaure Böden auftreten können. Durch Bodenaushub und die damit verbundene Belüftung und Entwässerung kann sich dadurch ein Gefährdungspotential für den Bodenaushub - durch Freisetzung von Sulfat, Eisen, Schwermetallen und Senkung des pH-Wertes ergeben, welches bei der Zwischenlagerung und Entsorgung zu nachteiligen Beeinträchtigungen führen kann. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist daher eine Vorerkundung bzgl. der vorherrschenden Bodenart und im Hinblick auf das vorliegende Versauerungspotential durchzuführen. Der anfallende Bodenaushub (insbesondere aus der Herstellung der Regenrückhaltebecken) ist vor Verwertung entsprechend beproben zu lassen, ob tatsächlich ein solches Gefährdungspotential gegeben ist.

Bodenverwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter stellen ggf. genehmigungspflichtige Maßnahmen nach bau-, wasser- oder naturschutzrechtlichen Vorschriften dar und sind daher vorab mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zum Plangebiet liegen zwei Bodengutachten vor, die auch Aussagen zum Versauerungspotential des Bodens beinhalten (Stand: Juli und August 2014). Im Rahmen der Untersuchung zur 1. Ausbauphase des Straßenausbaus der Benzstraße wurden insgesamt acht Rammkernsondierungen vorgenommen (s. Abbildung 1). Aufgrund des möglichen Auftretens sulfatsaurer Böden im Plangebiet wurde an ausgewählten Bodenproben des im Plangebiet angetroffenen Torfs (RKS 2 sowie 4 bis 8) gemäß Geofakten 25 die Säureneutralisationskapazität ermittelt, um festzustellen, ob bei Belüftung des Bodens eine Versauerung zu erwarten ist. Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verwertung des anzutreffenden Bodens gemäß LAGA-Zuordnung Z0 (uneingeschränkte Verwertung) im gesamten Untersuchungsbereich in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises Leer möglich ist. Potentiell sulfatsaurer Boden wurde nur im Bereich des Sondierpunktes RKS 05 nachgewiesen. An den übrigen untersuchten Punkten wurde keine Versauerungsgefährdung festgestellt. Gemäß Empfehlung des Bodengutachtens sollte der Eingriff in den Boden im Bereich der RKS 05 soweit wie möglich beschränkt werden. Anfallender Bodenaushub sollte hier durch PASS-Schnelltests (Vor-Ort-Analytik) bodenkundlich begleitet werden. Weitergehend werden Empfehlungen zum Umgang mit dem in diesem Bereich anfallenden, (potentiell) sulfatsauren Bodenaushub gemäß den sogenannten Geofakten 25 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie formuliert, die im Zuge der konkreten Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen sind.

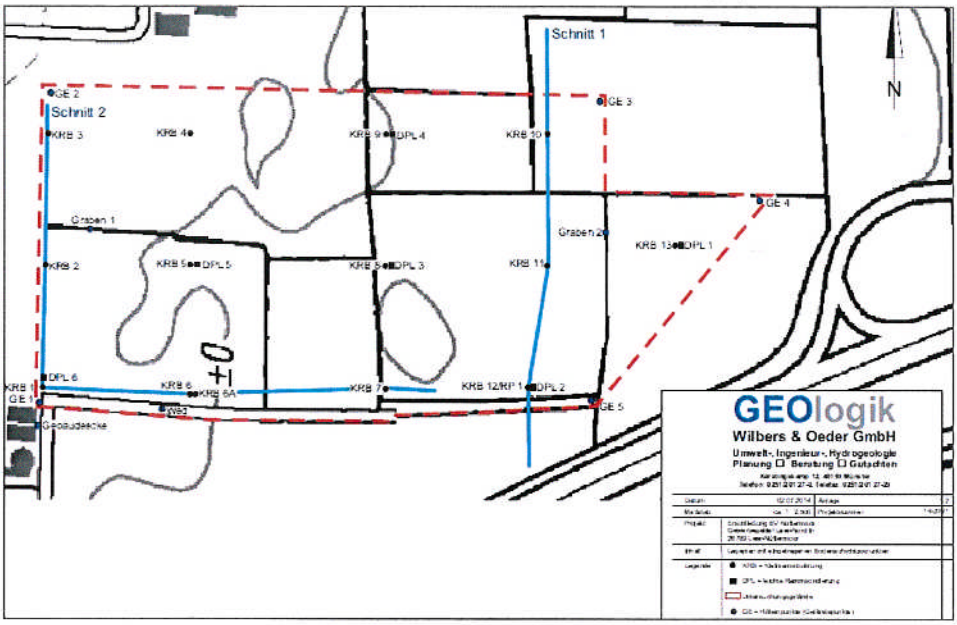
Abbildung 1: Lage der Rammkernsondierungen im Rahmen des Baugrundgutachtens zum geplanten Straßenausbau der Benzstraße



Quelle: Geonovo OHG (2014): Baugrundgutachten Leer, Benzstraße 1. Ausbauphase (Projekt-Nr. G-1406-239.4), Leer

Eine orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung liegt ferner für den südlichen Bereich der parallelen 73. Flächennutzungsplanänderung vor (s. Abbildung 2). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine baugrundbezogene sowie schadstoffseitige Beurteilung des Bodens im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Zur Überprüfung und Sicherstellung der uneingeschränkten Verwertbarkeit des anfallenden Bodenaushubs wurden einzelne Proben auf die chemischen Belastungsparameter nach LAGA (Mindestuntersuchungsprogramm) untersucht. Im Ergebnis zeigte sich keine Schadstoffbelastung an den untersuchten Punkten. Festgestellt wurden jedoch erhebliche organische Anteile im Boden aufgrund des im Untersuchungsbereich anzutreffenden Torfs, die zu teilweise deutlich höheren TOC-Gehalten und Glühverlusten führen. Da es sich aber um natürliche Ursachen handelt, stellen diese Gehalte gemäß Aussage der Bodenuntersuchung keinen Ausschluss von der Verwertung dar. Auch in Bezug auf das Versauerungspotential werden aus gutachterlicher Sicht in diesem Bereich keine größeren Konflikte gesehen.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet der orientierenden Boden- und Baugrunduntersuchung für den südlichen Bereich der 73. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (2014): Geotechnischer Bericht für eine orientierende Baugrundbewertung (Projekt-Nr. 14-2321-B), Bielefeld

Die vorliegenden Bodenuntersuchungen zum Plangebiet wurden lokal begrenzt durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinräumige Belastungsbereiche an anderer Stelle im Rahmen der Untersuchungen nicht erkannt wurden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind daher gesonderte Betrachtungen zu den jeweiligen Bodenverhältnissen und auch in Bezug auf das Versauerungspotential des Bodens erforderlich. Ggf. ergeben sich hierbei abfallrechtliche Anforderungen an die Entsorgung. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Nähere Informationen zu Vorkommen sulfatsaurer Böden sowie Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten sind den Merkblättern „Geofakten 24“ bzw. „Geofakten 25“ zu entnehmen, welches von Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie als Download zur Verfügung gestellt wird. (www.lbeg.niedersachsen.de/Karten, Daten und Publikationen/Publikationen/Geofakten).

4.8 Kampfmittel

Seitens der Stadt Leer wurde eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Kampfmittelauswertung sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planunterlagen eingearbeitet. 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Über den Bebauungsplanes Nr. 205 soll der Gewerbestandort Nüttermoor städtebaulich neu beordnet und behutsam in westliche Richtung ausgeweitet werden. Zu diesem Zweck werden hierin Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer dem Planungsziel entsprechenden verträglichen Gebietsentwicklung werden bezüglich der zulässigen Nutzungsarten folgende Festsetzungen getroffen:

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

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck und Lederwaren
- Hausrat, Glas und Porzellan
- Bücher
- PC, Software und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB). Die o.g. Sortimente sind als Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zusätzlich zur Hauptverkaufsfläche zulässig.

Nutzungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (1. Einkaufszentren, 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind) sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und somit innerhalb der hier geplanten Gewerbegebiete künftig nicht realisierbar.

Des Weiteren sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Der geplante Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf der Grundlage der aktuellen planerischen Konzeption der Stadt Leer. Gemäß dieser stehen diese Nutzungen nicht im Einklang mit dem angestrebten Gebietscharakter des Gewerbestandortes. Seitens der Stadt Leer gibt es derzeit Überlegungen, ihre Entwicklungsvorstellungen in Bezug

auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet in einem entsprechenden Entwicklungskonzept festzuhalten.

5.2 Emissionskontingente (LEK)

Im Plangebiet erfolgt aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) festgesetzt (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes"). Folglich sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 – 5) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK, i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)/m²]
GE 1	67,0/ 52,0
GE 2	67,0/ 52,0
GE 3	65,0/ 50,0
GE 4	65,0/ 50,0
GE 5	65,0/ 50,0

Emissionskontingente (LEK) für die einzelnen Teilflächen.

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren 1 – 5 für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK,i, zus,k in dB (A)) erhöht werden.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
1	1	1
2	5	5
3	6	6
4	0	0
5	5	5

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

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. D. h. Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt. Im Genehmigungsverfahren zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den Wohn- und Schlafräumen einer zukünftigen Betriebsleiterwohnung zu prüfen. Über die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB hat die Stadt Leer künftig die Möglichkeit

über die jeweilige Zulässigkeit im Einzelfall konkret zu entscheiden, um so Konflikte mit der am Standort vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Leer eingesehen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 205 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeansiedlung und zur Ermöglichung einer intensiven Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet überwiegend auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird. Zur Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnnutzung wird für das hier festgesetzte Gewerbegebiet (GE 4) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine geringere Bebauungsdichte ermöglicht.

Zur Steuerung der Bauhöhe wird im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsplanes und angesichts der städtebaulichen Randlage des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum wird im Bebauungsplan Nr. 205 eine gestaffelte Höhenentwicklung verfolgt. Innerhalb der zentral gelegenen Gewerbegebiete wird folglich die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 20 und 30 m definiert. In den Randbereichen beträgt diese wie im Ursprungsplan 12 m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechts untergeordnete, technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Zugunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Gewerbeareals im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen, sind diese innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) bis zu einer Höhe von maximal 20 m zulässig.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 205 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Unterschöpfgebiet der Sielacht Moormerland liegt und die Vorflutgewässer und das Schöpfwerk Mooräcker an ihre Leistungsgrenzen gelangen. Für ein funktionierendes Entwässerungssystem im Plangebiet ist es notwendig im Zuge der Erschließungsplanung die im Bebauungsplan Nr. 205 gekennzeichneten Mindest-Deckelhöhen der geplanten Kanalschächte gemäß dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 zu berücksichtigen.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbenutzung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Betrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird. Dementsprechend werden in Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Ursprungsplanes die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten Verkehrsflächen und zur Benzstraße festgesetzt. Dieser Abstand der Baugrenze wird auch zu der im Süden vorgesehenen „Parkanlage", der öffentlichen Parkplatzfläche sowie zu den Leitungsschutzbereichen gewählt. Aus Gründen der Lärmvorsorge im Hinblick auf das im Westen befindliche Wohngebäude beträgt der Abstand der Baugrenze zu der hier im Randbereich festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10 m. Mittels den vorgenannten Regelungen werden große, zusammenhängende Bauflächen zur flexiblen Verwirklichung der angestrebten Gewerbenutzungen geschaffen.

Zum äußeren Fahrbahnrand der Heisfelder Straße (B 70) beträgt der Abstand der Baugrenze ca. 39 m, wodurch die Bauverbotszone von 20 m gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eingehalten wird. Über die Festlegung der Baugrenzen wird auch die für die Bundesautobahn zu berücksichtigende Bauverbotszone von 40 m eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO sowie Werbeanlagen ausgeschlossen, um entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der einzelnen Gewerbegebietsflächen erfolgt künftig über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen) ausgehend von der Benzstraße, die im Osten an die Heisfelder Straße angeschlossen ist. Entsprechend der planerischen Zielsetzung, den vorhandenen Gewerbestandort städtebaulich neu zu beordnen und in westliche Richtung auszuweiten, wird die auf der Grundlage des Ursprungsplanes bislang nur z. T. ausgebaute Benzstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Bebauungsplan werden die Benzstraße sowie die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion werden sie in Gesamtbreiten von 8 m, 9 m und 12 m ausgewiesen, innerhalb derer sich die Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Parkbuchten) und die technische Infrastruktur bedarfsgerecht realisieren lassen. Die geplante Wendeanlage wird mit einem Kreisdurchmesser von 26 m festgesetzt und ist somit für größere Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die im Entwässerungskonzept zu dieser Bauleitplanung vorgesehenen Mindest-Deckelhöhen der geplanten Kanalschächte zu berücksichtigen. Diese sind Grundvoraussetzung für die Funktionsfähigkeit des geplanten Entwässerungssystems. Die Höhen sind im Bebauungsplan Nr. 205 entsprechend gekennzeichnet.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplatzfläche)

Kommunales Planungsziel ist es, am künftigen Gewerbestandort ein Angebot von Pendler-Parkplätzen zu schaffen. Hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 205 eine öffentliche Parkplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Der Parkplatz wird über eine Erschließungsstraße unmittelbar östlich des „Von Knyphauserschlootes" (Gewässers II. Ordnung) erschlossen, die an die Benzstraße anschließt.

Sollten künftig aufgrund notwendiger Ausbaumaßnahmen der Heisfelder Straße (B 70) im Bereich der Autobahnzufahrt oder im Zuge der Auf- und Abfahrtsrampe zur BAB 31 zusätzliche Flächen beansprucht werden, so ist der öffentliche Parkplatz in dem betreffenden Bereich soweit erforderlich zurückzubauen. Ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 70 ist einzuhalten.

Gemäß Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg dürfen durch die Nutzung des Parkplatzes die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 31 nicht behindert werden. Die Stellplätze innerhalb der Parkplatzfläche sind daher künftig so anzuordnen, dass von ihnen keine störende Scheinwerferblendwirkung den Verkehr auf der Auf- und Abfahrtsrampe der BAB 31 behindern kann. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz anzulegen. Bei der Anlage von Blendschutzeinrichtungen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme – RPS zu beachten. Die Stellplatzflächen innerhalb der Bauverbotszone dürfen zudem nicht straßenmäßig befestigt werden. Der verkehrsgerechte und -sichere Ausbau des geplanten Pendler-Parkplatzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.

5.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Um das Gewerbegebiet auch für den nicht-motorisierten Verkehr durchlässig zu gestalten, ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der im Bebauungsplan mit der Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB berücksichtigt wird.

5.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Heisfelder Straße (B 70) ist eine direkte Verkehrsanbindung der an die Bundesstraße unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsfläche nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich wird entlang der B 70 entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes zu dieser Bauleitplanung ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Diese werden im Süden entlang der BAB 31 angelegt. Die gewählten Standorte werden entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Festlegung des südlicher gelegenen Beckens erfolgte unter Berücksichtigung der nach § 9 (1) FStrG zu berücksichtigenden Bauverbotszone von 40 m in Bezug auf die BAB 31.

Die Zuwegungen zum Regenrückhaltebecken werden im Weiteren über die Festsetzungen von Geh-, und Fahrrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB für die Stadtwerke Leer als Betreiber der Anlagen planungsrechtlich gesichert.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Die im südlichen, sowie straßenseitigen Bereich, entlang der Heisfelder Straße unterirdisch verlaufenden Gashochdruckleitungen der Gastransport Nord GmbH (DN 400 und 600), der GASCADE Gastransport GmbH (DN 900), der EWE Netz GmbH (DN 400), der Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft & Co. KG sowie eine Wasserversorgungsleitung des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme (DN 250) werden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Die Schutzstreifen zu den Leitungen in Breiten von 8 m und 10 m werden über die Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt. Grundsätzlich sind diese von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Jegliche Einwirkungen, die die Sicherheit und den Betrieb der Leitungen gefährden sind nicht gestattet. Ebenerdige Anlagen, wie z.B. Parkplätze sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern innerhalb der Schutzstreifenbereiche zulässig. Der Aufbau und die Details der Bauausführung sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen. Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Leitungen sind die jeweiligen Auflagen und Hinweise der Versorgungsträger zu beachten. Auf die Schutzbestimmungen der Leitungsträger wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird des Weiteren die im Entwässerungskonzept geplante Zulaufleitung (R2 -> R1) über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Leer in der erforderlichen Breite von 5 m planungsrechtlich gesichert.

5.8 Öffentliche Grünflächen

In den Randbereichen werden zur Eingrünung des Gewerbegebietes Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die in Bereichen mit bereits vorhandenen Gehölzen mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder aufgrund der gestalterischen Zielsetzung, neue Anpflanzungen vorzunehmen, mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert werden (vgl. Kap. 5.10, 5.11). Für die im Süden des Plangebietes vorgesehene Parkanlage wird der betreffende Bereich als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.9 Wasserflächen

Die im Plangebiet verlaufenden Gewässer III. Ordnung („Thedingaer Sieltief“) und II. Ordnung („Von Knyphauserschloot“) werden im Bebauungsplan als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gewässer freizuhaltenden Räumstreifen entsprechend den satzungsgemäßen Bestimmungen der Sielacht Moormerland werden mit Ausnahme der Ostseite des Gewässers II. Ordnung in den erforderlichen Breiten von 6 m bzw. 10 m konkret festgesetzt. Die Räumung über die Ostseite des Gewässers II. Ordnung („Von Knyphauserschloot“) ist künftig über die hier unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen (Planstraße und öffentlicher Parkplatz) möglich. Innerhalb der Räumstreifen sind Erdaufschüttungen nicht zulässig.

5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 205 ermittelten Lärmpegelbereiche (III und IV) gemäß der DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Wohn- und Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen sowie für Büroräume u. ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) der Außenbauteile einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
- R`w,res = 35 dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
- R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:
- R`w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- R`w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe).

Als weitergehende Schutzmaßnahme in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen wird ferner festgelegt, dass innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen ist (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite).

Zum Schutz der Außenwohnbereiche von Betriebsleiterwohnnutzungen (Terrassen, Loggien, Balkone etc.) sind diese nur auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind (vgl. Kap. 4.2.3 „Verkehrslärm“).

Die o. g. DIN Vorschrift kann beim Bauamt der Stadt Leer eingesehen werden.

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und behutsamen Einbindung in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird im westlichen Randbereich des Plangebietes eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.12 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes durch gebietsheimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 205 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.13 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der Zielsetzung einer behutsamen Ausweitung der gewerblichen Nutzung Rechnung tragend, werden ferner die im Nordwesten befindlichen Gehölzstrukturen aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Der betreffende Bereich wird hierzu als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die entsprechenden Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts wird der zwischen den beiden geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) vorhandene Entwässerungsgraben als Zulaufgraben erhalten und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 205 über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

5.14 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes sind innerhalb des festgesetzten Pendler-Parkplatzes (öffentliche Parkplatzfläche) entlang der Auf- und Abfahrtsrampe der Autobahnanschlussstelle Leer-Nord alle 15 m Laubbäume als Hochstämme gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Einzelbäume werden im Bebauungsplan Nr. 205 entsprechend festgesetzt.

Ferner ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Breite von 12 m gem. 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche auf je mindestens 12 m² offener Pflanzfläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist vor Befahren dauerhaft zu schützen.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.15 Baubeschränkungs- und Bauverbotszone

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der A 31 sowie der B 70 gelten für das Plangebiet die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die beiden Zonen (100 m bzw. 40 m Baubeschränkung, 40 m bzw. 20 m Bauverbot) wurden im Bebauungsplan Nr. 205 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in der Bauverbotszone der A 31 und der B 70 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 31 und B 70 bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Gemäß Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg vom 04.07.2012 sind grundsätzlich nur blendfreie, sich nicht bewegende und nicht überdimensionale Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen) ausgehend von der Benzstraße, die an die Heisfelder Straße (B 70) angebunden ist.

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

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

  Gemäß Überprüfung des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerkes im Rahmen des Entwässerungskonzepts zum Gewerbegebiet Nüttermoor des Ingenieurbüros Schwerdhelm & Tjardes und der Stadtwerke Leer ist die Pumpenleistung für die Schmutzwasserentsorgung im geplanten Gewerbegebiet Nüttermoor ausreichend.

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

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

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

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

- **Oberflächenentwässerung**
  Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Hiernach erfolgt die Gebietsentwässerung über ein neu anzulegendes Kanalnetz in zwei Regenrückhaltebecken. Von hier erfolgt die gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den „Von Knyphauserschloot". Die Standorte der Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan Nr. 205 planungsrechtlich gesichert.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 04.06.2012 bis zum 04.07.2012. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 25.05.2012 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 19.05.2015 bis zum 19.06.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 24.02.2015 zugestimmt.

7.2.4 Erneute Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 hat mit der Begründung gem. § 4a (3) Satz 2 u. 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 04.08.2015 bis zum 04.09.2015 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 07.04.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Leer, den 08.04.2016

.....

Bürgermeister

7.2.6 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 205 für ein Gebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der BAB 31 erfolgte im Auftrag der Stadt Leer durch das Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

.....

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)