



**Stadt Leer**

**Begründung**  
zum  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 202**  
**FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DES SÜDRINGES**  
**UND ÖSTLICH DES OSSEWEGES**

---

**Stadt Leer**  
- Rathausstraße 1 - • 26789 Leer

---

**Ingenieure** Dr. Schlichting -   
Dr. Ermel 

Datum : Aurich, Juni 2010

26605 Aurich  
27568 Bremerhaven

Tjüchkampstraße 12  
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0  
Ruf 0471/94427-0

Fax 04941/1793-66  
Fax 0471/94427-27

**INHALTSVERZEICHNIS****SEITE**

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHES UMFELD .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>7</b>
6.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	7
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG SOWIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	8
6.3	TELEKOMMUNIKATION .....	8
6.4	STROM- UND ERDGASVERSORGUNG .....	8
6.5	WASSERVERSORGUNG .....	8
6.6	BRANDSCHUTZ.....	9
6.7	ABFALLENTSORGUNG .....	9
<b>7.0</b>	<b>ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE .....</b>	<b>9</b>
7.1	ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE .....	10
7.2	GERUCHSIMMISSIONEN .....	10
<b>8.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>10.0</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>21</b>
<b>11.0</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>21</b>

**GESONDERTER BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG IST DER UMWELTBERICHT!**

**ANLAGE:**

Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 31.03.2010:  
Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 5744.1/01



## 1.0 ALLGEMEINES

Für einen Teilbereich des Plangebietes, insbesondere östlich des „Osseweges“, besteht für diverse Einzelhandelsnutzungen bereits Baurecht auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 147 und 147 A.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat am 21. Oktober 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

## 2.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHES UMFELD

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 umfasst die Flurstücke 8/28, 8/30, 8/33, 8/34, 8/35, 8/38, 8/40, 8/41, 8/42, 8/45, 64/6, 64/13 (tlw.) sowie 39/2 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Leer.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an den „Südring“ mit angrenzender Wohnbebauung sowie dem Kasernengelände,
- im Westen und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) sowie
- im Süden an die „Leda“ einschließlich des Deiches.

Die Fachmarktagglomeration Multi Süd liegt im südlichen Kernstadtgebiet am Südring. Im Osten der Fachmarktagglomeration befindet sich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse „Papenburger Straße“ (B 70). Der Südring stellt eine Querverbindung zwischen der „Papenburger Straße“ und der „Sägemühlenstraße“ dar, welche weiter in Richtung Innenstadt führt. Der „Osseweg“ führt nördlich des Südrings in ein Wohngebiet. Der Kreuzungsbereich „Südring“/„Osseweg“ ist mit einer Ampelanlage und mit separaten Abbiegespuren versehen. Die Zu- und Abfahrt zur Fachmarktagglomeration erfolgt über den „Osseweg“ vom Südring aus. Bedingt durch die Nähe zur B 70 liegt eine günstige Erreichbarkeit aus der Kernstadt, aber auch aus den südlich von Leer gelegenen Umlandgemeinden vor.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Tankstelle einschließlich Kfz-Waschstraße weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind ansonsten Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

Die Demontage der bisherigen Tankstelle einschließlich Kfz-Waschanlage stellen gefahrenverdächtige Betriebsflächen dar, da grundsätzlich aufgrund der in einem Tankstellenbetrieb einschließlich Waschanlage verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerunreinigung - evtl. verursacht durch Lagerung von Gütern, Abfällen, Leckagen von Kfz-Betriebsflüssigkeiten - besteht. Dabei wird gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche u. a. ein Altstandort definiert, bei dem der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht; ein Altstandort stellt nach § 2 Abs. 5 Ziffer 2 BBodSchG u. a. ein Grundstück dar, auf welchem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen oder Erdarbeiten ist daher anhand von Bodenuntersuchungen (orientierende Untersuchung) definitiv zu klären, ob in dieser Hinsicht auf der genannten Fläche östlich des "Osseweges" eine schädliche Verunreinigung vorliegt. Für Absprachen bezüglich des festzulegenden Untersuchungsprogramms sowie der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse stehen die Mitarbeiter der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Leer zur Verfügung.

### 3.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Leer wird im Wesentlichen durch die innerstädtische Einkaufslagen, die Agglomerationen von Multi-Nord und Multi-Süd sowie den Ems-Park geprägt.

Hinzu kommen weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, v. a. aus dem Lebensmittelsektor, welche sich im Stadtgebiet verteilen. Eine auffallende Konzentration an Lebensmitteldiscountern ist entlang der Hauptverkehrsachse „Papenburger Straße“ (B 70) festzuhalten.

Die Firma Multi Süd KG betreibt seit 37 Jahren im südlichen Stadtgebiet von Leer ein Selbstbedienungs-Warenhaus, welches durch verschiedene Fachmärkte (u. a. Elektro, Fahrrad, Schuhe, Bekleidung, Gartenbedarf) sowie einen Lebensmittel-Discounter arrondiert wurde. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (ohne Konzessionärszone) beträgt derzeit ca. 5 100 m<sup>2</sup> und soll auf ca. 5 800 m<sup>2</sup> erweitert werden. Mit der Umstrukturierung ist auch die Erweiterung des Elektrofachmarktes um ca. 1 100 m<sup>2</sup> sowie die Integration neuer Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3 600 m<sup>2</sup>, welche sich schwerpunktmäßig auf die Branche Bekleidung beziehen, geplant.

Zusätzlich ist nunmehr geplant, westlich des „Osseweges“ eine Tankstelle und eine Waschstraße einzurichten. Diese Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle ausgewiesen. Zudem wird an der Westseite des „Osseweges“ ein Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser dient der besseren Verkehrserschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Aufgrund der Lage an der A 28 bzw. A 31 und der durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 70 und B 436 weist die Stadt Leer eine gute Erreichbarkeit auf.

Für die Fachmarkttagglomeration bzw. den Standort sind folgende positive und negative Standortfaktoren bezeichnend:

#### Positive Standortfaktoren

- + Nähe zu verdichteten Wohngebieten
- + Lage in direkter Nähe zu einer überörtlichen Verkehrsachse
- + gute Sichtwirkung
- + etablierter Einkaufsschwerpunkt mit einem hohen Bekanntheitsgrad

#### Negative Standortfaktoren

- unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Leer bzw. im Umland
- ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmittelsektor in Leer und im Umland

### Projektdaten

Die Fachmarkttagglomeration Multi Süd setzt sich aus dem SB-Warenhaus (ca. 5 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), kleinteilig strukturierten Konzessionären aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, einem Aldi-Discounter und fünf Fachmärkten zusammen. Der Discounter, die Fachmärkte sowie der Getränkefachmarkt von Multi gruppieren sich südlich und östlich um das Hauptgebäude mit dem SB-Warenhaus und der Konzessionärszone. Zwischen den einzelnen Gebäuden liegen ebenerdige Stellplätze.

In der **Konzessionärszone** sind Fachgeschäfte der Branchen Schreibwaren / Bücher, Tabakwaren, Foto, Lederwaren, Uhren / Schmuck, Blumen, eine Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Fischfeinkost, ausländische Spezialitäten) vertreten. Im Einzelhandel umfasst die Konzessionärszone eine Verkaufsfläche von ca. 1 200 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister (Frisör, Schuh- und Schlüsseldienst, Reisebüro) und gastronomische Betriebe mit einer Fläche von ca. 1 100 m<sup>2</sup>.

Die **Fachmärkte** beziehen sich auf die Branchen Schuhe, Bekleidung, Elektrowaren, Medien, Foto, Tierbedarf und Zubehör, Fahrräder und Zubehör (inkl. Autozubehör) sowie Gartenbedarf. Insgesamt liegt bei den Fachmärkten eine Verkaufsfläche von ca. 5 550 m<sup>2</sup> vor. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Fachmarkttagglomeration beträgt aktuell ca. 12 700 m<sup>2</sup>.

Beim **SB-Warenhaus** handelt es sich um ein Objekt, welches „in die Jahre gekommen ist“, da sowohl die interne Gestaltung, die Warenpräsentation als auch das äußere Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß sind. So wirkt neben Multi auch die Konzessionärszone sehr beengt, wodurch ein ungehinderter Kundenlauf, gerade in stark frequentierten Zeiten, kaum möglich ist. Vor diesem Hintergrund werden umfangreiche Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestrebt, die v. a. auch dazu dienen, die beengten Verhältnisse zu verbessern.

Im Rahmen der Umstrukturierung ist per Saldo eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 5 500 m<sup>2</sup> geplant, wobei der Schwerpunkt der Erweiterung mit ca. 3 600 m<sup>2</sup> auf neue Einzelhandelsbetriebe entfällt. Bei den Bestandsobjekten bezieht sich die flächenseitig größte Erweiterung auf Multi und den Elektrofachmarkt Bening. In der nachfolgenden Tabelle sind Veränderungen nach Betriebstypen zusammengestellt.

Verkaufsflächenerweiterung (Saldobetrachtung) nach Betriebstypen

Betrieb	Verkaufsfläche in m²		
	Ist	Plan	Saldo
Multi	4 285	4 985	+ 700
Multi Getränkemarkt	865	875	+ 10
Konzessionäre Einzelhandel	1 170	1 095	- 75
Schuhpark Facies	460	505	+ 45
Vögele	850	810	- 40
Elektro Bening	1 800	2 975	+ 1 175
Auto & Rad	1 120	1 120	--
Fressnapf	320	320	--
Planten & Blüten	995	1 310	+ 315
Aldi	820	820	--
neue Betriebe	--	3 640	+ 3 640
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>12 685</b>	<b>18 455</b>	<b>+ 5 770</b>
Dienstleistungen, Gastronomie	1 075	810	- 265
<b>Gesamt</b>	<b>13 760</b>	<b>19 265</b>	<b>+ 5 505</b>

(Quelle: Angaben des Betreibers)

Der **Angebotsschwerpunkt von Multi** entfällt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3 300 m² inkl. Getränke auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; der separat angegliederte Getränkemarkt wird in das SB-Warenhaus integriert. Per Saldo ist eine Erhöhung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel um ca. 370 m² geplant. Im Nonfood-Sortiment sind die für ein SB-Warenhaus üblichen Sortimente, wie Drogeriewaren, Tierbedarf, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren, Medien, Foto<sup>1</sup> mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1 860 m² vertreten. Auch hinsichtlich der einzelnen Nonfood-Sortimente wird eine geringe Erweiterung angestrebt, welche in der Summe eine vergrößerte Verkaufsfläche von ca. 340 m² umfasst.

<sup>1</sup> Elektrokleingeräte



Für neue Einzelhandelsbetriebe sind neun Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 3 640 m<sup>2</sup> geplant. Für mögliche Anbieter aus dem Bekleidungssektor sind vier Ladeneinheiten mit ca. 80 m<sup>2</sup>, 160 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> und 1 250 m<sup>2</sup> vorgesehen; in der Summe ist damit ein Angebot bei Bekleidung von ca. 1 760 m<sup>2</sup> möglich. Die weiteren Einheiten verteilen sich auf folgende Märkte:

Baumarkt	ca. 1 160 m <sup>2</sup> VK
Drogeriefachmarkt	ca. 600 m <sup>2</sup> VK
Optiker	ca. 50 m <sup>2</sup> VK

Für zwei Einheiten von ca. 30 bzw. 40 m<sup>2</sup> stand die Branche im Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung noch nicht fest.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass versehentlich die Verkaufsfläche des Betriebes „Vögele“ für die Plansituation von 850 m<sup>2</sup> um 40 m<sup>2</sup> auf 810 m<sup>2</sup> reduziert wurde. Somit beträgt die vorhandene und geplante Verkaufsfläche der Warengruppe Bekleidung 2610 m<sup>2</sup> und es ist nur noch ein sonstiger Laden mit maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1 b).

#### 4.0 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Der Bebauungsplan Nr. 202 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem 03.07.2006 wirksam. Der Stadt Leer wird die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Aufgabe des Mittelzentrums ist es, gerade auch im ländlichen Raum, die Kräfte zu bündeln sowie den Erhalt und die Entwicklung schlagkräftiger Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen zu unterstützen. Zudem ist es Aufgabe eines Mittelzentrums, die über die Grundversorgung hinausgehende Versorgung der Bevölkerung innerhalb der Region / des Verflechtungsgebietes mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten. Die Stadt Leer unterstützt mit dieser Planung die regionalplanerischen Ziele und Funktionen des Mittelzentrums.

Bei der raumordnerischen Beurteilung wurde geprüft,

- a) ob das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Leer entspricht,
- b) ob durch das Vorhaben ausgeglichene Versorgungsstrukturen, insbesondere in benachbarten Grundzentren, wesentlich beeinträchtigt werden und
- c) ob das Vorhaben bzw. Teile davon innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage errichtet werden soll und im Zusammenhang damit die Funktionsfähigkeit der Innenstadt des Mittelzentrums Leer gefährdet wird.

Die vorläufige raumordnerische Beurteilung vom 30.09.2009 (30.06.2009) kam zu folgendem Ergebnis:

„Nach eingehender Prüfung stelle ich hiermit fest, dass der geplante Umbau und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes „Multi Süd“ entsprechend den vorgelegten Unterlagen mit Ausnahme der zusätzlichen Verkaufsflächen für Textilien/Bekleidung raumordnerisch vertretbar ist. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Sondergebietes Einzelhandel in Bezug auf Art (Sortimente) und Umfang der Verkaufsflächen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.“



Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Leer vom 07.10.2009 - Az.: I/we - kommt somit zu dem Ergebnis, dass diese Planung raumordnerisch vertretbar ist. Das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot nach dem Landesraumordnungsprogramm werden beachtet.

Der genaue Inhalt lautet wie folgt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Leer hat sich im Anschluss an ein Gespräch mit den Inhabern des Verbraucherzentrums Multi Süd noch einmal eingehend mit dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nach dem Landesraumordnungsprogramm befasst.

In diesem Zusammenhang wurde auch mit der Projektleiterin der GMA, die für die Auswirkungsanalyse des Fachmarktzentrums Multi Süd verantwortlich war, die raumordnerische Zulässigkeit unter Berücksichtigung der gutachterlichen Feststellungen erörtert.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes nach dem Landesraumordnungsprogramm, wonach Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind, hält der Landkreis auch nach Rücksprache mit der Gutachterin seine Position unter Buchstabe c) der raumordnerischen Beurteilung vom 30.09.2009 (S. 3 des Schreibens) grundsätzlich aufrecht.

Andererseits hat die Gutachterin jedoch nochmals bestätigt, dass sie ihre Aussagen zu möglichen Umverteilungswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leer in der Größenordnung von 8 bis 9 % (S. 30 des Gutachtens) aufrecht erhält.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass jedenfalls keine wesentliche Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt eintreten wird, weil die Gutachterin die Umverteilungswirkung auf unter 10 % beziffert.

Vor dem Hintergrund meiner bereits im Schreiben vom 30.09.2009 getroffenen Feststellung, wonach keine akute Gefährdung der Innenstadt durch die zusätzlichen Verkaufsflächen für Textilien/Bekleidung hervorgerufen werden, stelle ich meine im letzten Absatz meines Schreibens vom 30.09.2009 geäußerten raumordnerischen Bedenken insbesondere hinsichtlich des Integrationsgebotes zurück.

Die Projektbetreiber erhalten von mir unter Bezugnahme auf das Gespräch vom 02.10.2009 eine Ablichtung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bernhard Bramlage“



## 5.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Sonderbaufläche und vor allem westlich des „Osseweges“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (östlich des „Osseweges“) und Tankstelle (westlich des „Osseweges“). Somit ist davon auszugehen, dass die festgesetzte Sondergebietsfläche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## 6.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen und betroffenen Unternehmen.

### Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bei Erdarbeiten

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). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z. B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der Unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen (Bodenmanagement).

### 6.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für motorisierte Verkehrsteilnehmer erfolgt über die städtische Straße „Osseweg“. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgte der Ausbau des „Osseweges“ mit ausreichender Breite und Abbiegespuren zum „Südring“. Weiter soll an der Westseite des „Osseweges“ ein Geh- und Radweg zur besseren Erschließung vom „Südring“ und Erhaltung der wichtigen, regional bedeutsamen Rad-Wanderwege angelegt werden. Zusätzlich wird ein Geh- und Radweg auf der Ostseite des „Osseweges“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in den Sondergebieten angelegt werden.



## **6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG SOWIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Das in dem Bebauungsplangebiet Nr. 202 anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser wird getrennt voneinander in einem Regenwasserkanal und einem Schmutzwasserkanal gesammelt.

Das anfallende Schmutzwasser des Bereiches Multi Süd wird vom Schmutzwasserpumpwerk „Osseweg“ (PW Nr. 26) in nördliche Richtung gepumpt. Die Druckrohrleitung mündet im Bereich „Schreiberskamp“ in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Das Oberflächenwasser fließt über das G.I.O. Nr. 108/185 „Leerer Ostermeedlandtief“ durch das Siel bzw. Schöpfwerk „Ostermeedland“ in die „Leda“.

Im Normalfall erfolgt die Einleitung in die „Leda“ tide abhängig über das „Ostermeedlandsiel“. Im Hinblick auf einen möglichen Einstau von „Ems“ und „Leda“ über das Emssperwerk wurde das Schöpfwerk erstellt, über das bei geschlossenem Siel kontinuierlich 500 l/s. aus dem Sieltief abgepumpt werden können.

Gemäß Ministerialerlass (Ministerialblatt 30/1982) ist bei der Erschließung von Baugebieten grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen. Vorbedingungen für ein ausreichendes Funktionieren von Versickerungsanlagen sind ein genügend durchlässiger Boden und ein niedriger Grundwasserstand.

Da in dem Planungsgebiet nicht ausreichend tiefliegende Grundwasserstände angemessen wurden, wird auf die Planung von Versickerungsanlagen verzichtet. Der Graben westlich des „Osseweges“ wird auf rd. 140 m Länge mit wandverstärkten Betonrohren, DN 900, verrohrt.

## **6.3 TELEKOMMUNIKATION**

Das Plangebiet ist über die Leitungen im „Osseweg“ an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

## **6.4 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG**

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

## **6.5 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Leer AöR gesichert.



## 6.6 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für die Sondergebiete 96 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten werden so angeordnet, dass sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150m aufweisen.

## 6.7 ABFALLENTSORGUNG

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer.

## 7.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen" und "Hinweise" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 7 und 8 BauGB wurden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung wurden zudem die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen der Bürger berücksichtigt.

Der geplante Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 6).

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die Belange der **Denkmalpflege und des Denkmalschutzes** werden durch die Planung nicht berührt.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur im unerheblichen Maße. Der zusätzliche Bedarf kann gedeckt werden.

Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

## 7.1 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	1
Oberkante der Gebäude	max. 10,00 m
Bauweise	abweichend

Die obenstehende Tabelle verdeutlicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 202 festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Sondergebiete ist bedarfs- und nachfragegerecht. Durch die zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte hervorgerufen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als Einkaufszentrum sowie Tankstelle mit Waschstraße werden gewahrt. Die zulässigen Nutzungen werden in den Textlichen Festsetzungen, Ziffer 1 und 2, festgelegt.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Sondergebieten ausgeschöpft, da nahezu 100 % der Sondergebiete versiegelt sind bzw. werden.

Die Oberkante der Gebäude ist so festgelegt, dass die Gebäude eine ähnliche maximale Höhe aufweisen wie die vorhandene Bebauung.

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird aufgrund der hohen Verdichtung der Bebauung entsprochen.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen vor und sind großzügig festgesetzt. Dem Vorhabenträger wird hierdurch bei der Bauplanung eine hohe Gestaltungsfreiheit, z.B. zur Anordnung der Baukörper, überlassen.

## 7.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Aufgrund der Ergebnisse des Geruchstechnischen Berichtes Nr. LG 5744.1/01 sind Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums sowie der Standortverlagerung der Tankstelle mit Waschstraße und dem nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten. Die Zusammenfassung des Geruchstechnischen Berichtes lautet wie folgt:

### 1.) Zusammenfassung

Die Stadt Leer plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 verbunden mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen (Zweckbestimmung Einkaufszentrum und Tankstelle/Waschstraße) in Leer. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Boekhoff (Anlage 1).

Im Auftrag der Multi Süd KG sollte die Geruchsimmissionssituation - hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Betrieb - für den Bereich des Bebauungsplangebietes ermittelt und beurteilt werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen sollte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) [1] durchgeführt werden.

Aus den ermittelten Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen berechnet und in der Anlage 4 (geplanter Tierbestand) dargestellt.

Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - für gewerbliche Nutzungen wird sicher eingehalten.

Somit ist auch eine - über die berücksichtigte Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Boekhoff - weitergehende Erweiterung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt.

Aus geruchstechnischer Sicht sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 202 der Stadt Leer zu erwarten.



Seite 3 zum Bericht Nr. LG5744,1/01

Nachstehender Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt.  
Dieser Bericht besteht aus 18 Seiten, 4 Anlagen sowie einer separaten Anlage.

Lingen, den 31.03.2010 AH/IE  
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Messstelle nach § 26 BImSchG für  
Geräusche, Gerüche und Erschütterungen

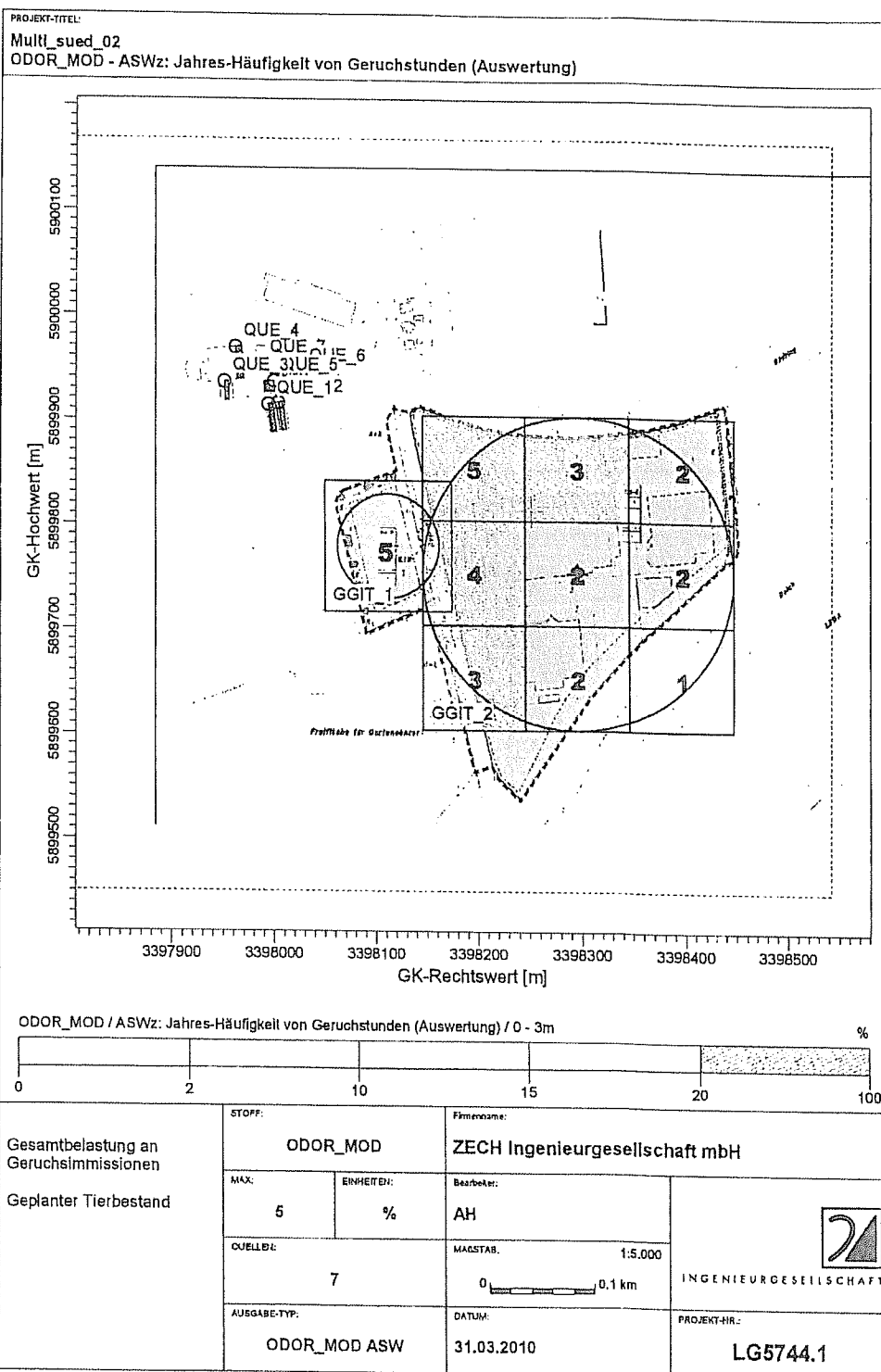
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH  
Immissionsschutz · Bauphysik  
Hessenweg 38 · 49609 Lingen (Emis)  
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20

*A. Hessler*  
Dipl.-Ing. Anke Hessler

*Kerstin Zahn*  
i. A. Dipl.-Ing. Kerstin Zahn



Anlage 4: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen - geplanter Tierbestand, angegeben als relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden, Maßstab ca. 1 : 5.000



AUSTAL View - Lakes Environmental Software &amp; ArgusSoft

C:\Projekte\AAH\_sued\_5744\AAH\_sued\_02\AAH\_sued\_02.aus





## 8.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>1. Sonstiges Sondergebiet</b>		<b>7,03 ha</b>
- Einkaufszentrum	6,35 ha	
- Tankstelle	0,68 ha	
<b>2. Private Grünfläche</b>		<b>0,25 ha</b>
- Schutzwall	0,12 ha	
- Räumstreifen	0,09 ha	
- Eingrünung	0,04 ha	
<b>3. Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>0,71 ha</b>
- Straße	0,56 ha	
- Geh- und Radweg	0,15 ha	
<b>4. Wasserfläche - Graben (G.II.O.)</b>		<b>0,02 ha</b>
<b>Σ Plangebiet</b>		<b>8,01 ha</b>

## 9.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### Bestand:

- Einkaufszentrum mit Tankstelle (100 % versiegelt)	5,84 ha
- Eingrünung	0,04 ha
- Räumstreifen	0,09 ha
- Rasenfläche	0,51 ha
- Verkehrsfläche einschließlich Gräben (0,10 ha)	0,56 ha
- Grünland	0,95 ha
- Graben (G.II.O.)	0,02 ha
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>8,01 ha</b>



### Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 werden folgende Nutzungen ermöglicht bzw. festgesetzt.

<b>Sonstiges Sondergebiet</b>		<b>7,03 ha</b>
- Einkaufszentrum	6,35 ha	
- Tankstelle	0,68 ha	
<b>Private Grünfläche</b>		<b>0,25 ha</b>
- Schutzwall	0,12 ha	
- Räumstreifen	0,09 ha	
- Eingrünung	0,04 ha	
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>0,71 ha</b>
- Straße	0,56 ha	
- Geh- und Radweg	0,15 ha	
<b>Wasserfläche - Graben</b>		<b>0,02 ha</b>
<b>Σ Plangebiet</b>		<b>8,01 ha</b>

Als Eingriffsfläche wird die Rasenfläche südlich des Einkaufszentrums, auf der die Freifläche für das Garten-center entstehen soll, sowie die Grünlandfläche (GIF) westlich des „Osseweges“ betrachtet. Von diesem Eingriffsflächenanteil (1,56 ha) werden die Fläche zur südlichen Erweiterung des Einkaufszentrums (0,51 ha), der Bereich der Tankstelle (0,68 ha) sowie die zusätzlichen Verkehrsflächen des Geh- und Radweges (0,10 ha von 0,15 ha) als versiegelbare Flächen (insgesamt 1,29 ha) gewertet. Der zu bepflanzende Schutzwall (0,12 ha) ist insbesondere als Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

### Tiere und Pflanzen

Für die Werte und Funktionen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Umbau und Beseitigung von 0,75 ha Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF), 0,51 ha Scherrasen (GRA) und 0,10 ha offener Gräben (FGR). Die Gräben (FGR) haben aufgrund ihrer geringen Nutzungsintensität, des Artenreichtums und seiner Funktion besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe III).

Die intensiv genutzten Grünlandbiotope (GIF) sowie der Scherrasen sind von geringer Wertigkeit. Ihnen kommt eine beeinträchtigte allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II bzw. I) zu.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen bei diesen Biotoptypen durch den vollständigen Verlust des Standortes für Vegetation durch die Überbauung. Die überbauten Flächen sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe I).

### Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen auf 1,26 ha ermöglicht, die das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigen.

Mit den voraussichtlichen Bodenversiegelungen von ca. 1,29 ha stark überprägtem Naturboden der Eingriffsfläche gehen die Werte und Funktionen des Bodens nachhaltig verloren. Zu diesen Werten und Funktionen zählen vor allem die Leistungsfähigkeit des Bodens als

- Filter und Puffer von Schad- und Nährstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Boden gelangen,
- Wurzelraum für Vegetation und
- Lebensraum für eine Vielzahl an Organismen.

Der Wert des Bodens sinkt auf den oben genannten Flächen dadurch um eine Wertstufe auf Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung für den Naturschutz).

Diese erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens können funktionsorientiert nur durch Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung oder Nutzungsaufgabe ausgeglichen werden. Gleichzeitig können die erheblichen Beeinträchtigungen z. T. durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

### Wasser

Das Grundwasser ist aufgrund der vorwiegenden Nutzung als Grünland (GIF) und Scherrasen (GRA) von mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 2). Durch den Umbau und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelungen findet eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Situation statt.

Der zu erwartende erhöhte Oberflächenwasserabfluss von den versiegelten Flächen (1,29 ha) kann über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

### Luft

Da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes noch ausreichend große Flächen zur Frischluftentstehung vorhanden sind und luftaustauschreiche windige Wetterlagen vorherrschen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft zu erwarten.

### Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung östlich des „Osseweges“ durch Veränderung von Oberflächenformen.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird von allgemeiner auf geringe Bedeutung reduziert.

Gemindert werden die erheblichen Beeinträchtigungen durch landschaftspflegerische Festsetzung für die Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Schutzwalles.



### Vermeidbare Beeinträchtigungen

Nach § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Die Vermeidbarkeit des Eingriffvorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben.

Für das Vorhaben sind die möglichen Ziele zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Um diesem Minimierungsgrundsatz zu entsprechen, werden für das geplante Vorhaben folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

#### Tiere und Pflanzen

- Begrünung des Baugebietes auf privaten Grünflächen mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen.
- Schutz vorhandener Bäume nach RAS-LP 4 und DIN 18920 (z. B. Schutzzaunerrichtung zur Vermeidung von Wurzelraumverdichtung und direkten Baumverletzungen).

#### Schutzgut Boden

- Anpflanzung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen.

#### Schutzgut Wasser

- Anlage eines offenen Grabens südlich des Plangebietes in der Deichschutzzone.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Bepflanzung in Richtung der freien Landschaft westlich des „Osseweges“ mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubgehölzen.

### Festsetzungen und Hinweise

#### 1. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der mit Pflanzbindung festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung sind die vorhandenen Laubgehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

#### 2. Schutzwall

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwall ist mit einer Höhe von 2,00 m über dem Osseweg und im Böschungsverhältnis von 1:1,5 anzulegen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Die Bepflanzung der Böschungen ist jeweils 2-reihig mit Pflanzabständen von 1,5 m durchzuführen. Der Reihenabstand beträgt auf den Böschungen 1,00 m. Die Wallkuppe ist 1-reihig zu bepflanzen. Folgende gebietsheimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume (10 %)

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

Sträucher (90 %)

<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingr. Weißdorn)
<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)

Es sind für Bäume die Qualitäten leichte Heister, verpflanzt, 100 bis 150 cm hoch, und für leichte Sträucher 70 bis 90 cm hoch zu verwenden. Die Gehölzverteilung erfolgt für Sträucher gruppenweise (3 bis 7 Stück je Art) mit den Bäumen auf den untersten Böschungsreihen. Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert werden, werden der Eingriffssituation Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Die Eingriffskompensation von 0,51 ha Nutzungsaufgabe und 0,85 ha Extensivierung erfolgt auf dem Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer auf dem ca. 30 m breiten Grünlandstreifen zwischen dem vorhandenen Einkaufszentrum und dem Deich nördlich der Leda.

HinweiseExterne Kompensationsmaßnahmen:

Ein Anteil von rd. 1,36 ha der Fläche Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer, zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 und dem Leda-Deich wird für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dazu wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und ein Schilfgraben mit Regenwasserrückhaltefunktion hergestellt sowie ein Schilf-Landröhricht in einer abflussfreien Muldenlage entwickelt. Ein erhöhter Räumstreifen in einer Breite von rd. 5 m entlang des Deichverteidigungsgrabens verbleibt ohne Kompensationszuordnung und wird als landwirtschaftlicher Weg bzw. Räumstreifen (Fahrspur) genutzt.

Alle Unterhaltungsmaßnahmen, die zur Aufrechterhaltung der Regenrückhaltefunktion notwendig sind, müssen im Bereich des geplanten Schilfgrabens ohne Beschränkungen gestattet sein. Eine zeitliche Abstimmung der Unterhaltungsarbeiten im Hinblick auf naturschutzrechtliche Bestimmungen ist zu beachten.

## Landschaftspflegerische Gegenüberstellung

Bestand				Planung				Kompensation						
Flächen- größe	Bioto- typ	Wertstufe				Flächengröße und Art der Planung bzw. Beeinträchtigungsart	Beeinträchtigungsschwere (Wertstufe) für Schutzgut			Verhältnis Ein- griff : Kompen- sation der Schutzgüter Boden/ TWLL	Flächenbedarf für			
		Tiere und Pflanzen (T)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)		Landschafts- bild (L)	Sukzession (Boden)	Extensivie- rung (TWLL) in ha					
0,95 ha	GfF Grün- land	II	2	2	2	2	0,75 ha Versiegelung 0,12 ha Bepflanzung Schutzwall (Aufwertung) 0,08 ha Grünstreifen 0,51 ha Versiegelung	e (I) ne (III) ne (II) ne (I)	e (3) ne (2) ne (2) ne (2)	e (3) ne (2) ne (2) ne (2)	1 : 0,5 / 1 : 1 Kompensation	0,375 / 0,12	0,75	
0,51 ha	GRA Scher- rasen	I	2	2	2	2-3						0,255		
0,10 ha	FGR Graben	III	2	2	2	2	0,10 ha Beseitigung Grünstreifen / Geh- und Radweg	e (I)	ne (2)	e (3) ne (2)	-- / 1 : 1		0,10	
1,56 ha	Gesamtfläche						1,56 ha (1,29 ha Versiegelung, 0,27 ha Grünflächen)							
<b>Hinweise:</b>														
Wertstufen 1 bis 3 für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild laut NfLÖ, 1994 (BREUER 1994): „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“														
Wertstufen I bis V für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen laut BIERHALS, DRACHENFELS & RASPER, 2004: „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“														
Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung in Anlehnung an NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄH- RUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 2002:														
„Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“														
e = erhebliche Beeinträchtigungen											0,51 ha Nutzungs- aufgabe		0,85 ha Ex- tensivierung	
ne = nicht erhebliche Beeinträchtigungen											vorgesehene Maßnahmen		rd. 1,36 ha (Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer) Schiffgraben mit Regen- wasserrückhaltefunktion (260 m x 5 m) und Schiffland- röhricht	



## 10.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Gemäß § 24 BauGB wird die Stadt von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

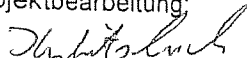
Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, kann die Stadt, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anwenden.

## 11.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen, Bodenfunden, Altablagerungen und Altstandorte, zur Oberflächenentwässerung sowie den externen Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

Sollten im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingehen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, so werden sie entsprechend im Bebauungsplan und in der Begründung aufgeführt.


Projektbearbeitung:

  
Dipl.-Ing. Christian Kubitscheck

  
Dipl.-Ing. Gerhard Liebert

### BEARBEITET:

Aurich, 21.10.2009  
13.11.2009  
04.12.2009  
19.03.2010  
23.06.2010

Ingenieure Dr. Schlichting -  
Dr. Ermel 

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass  
die vor-/ umstehende Ablichtung mit  
der vorgelegten Urschrift  
der/des \_\_\_\_\_  
übereinstimmt  
Leer, den 7.2.2012 STADT LEER  
i. A. 7.2.2012

