

# STADT LEER

## Landkreis Leer



---

# Bebauungsplan Nr. 217 „Großcarré“

mit Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 9

## Begründung (Teil I)

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortwahl	2
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
3.4 Städtebauliche Rahmenplanung	5
3.5 Rahmenplan Sanierungsgebiet Leer- Oststadt	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1 Verkehrslärm	6
4.2.2 Gewerbelärm	7
4.3 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung	7
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	8
4.5 Belange des Denkmalschutzes	9
4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	9
4.7 Belange des Bodenschutzes	10
4.8 Belange des Abfallrechtes	10
4.9 Kampfmittel	11
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	11
5.1.2 Sondergebiet Klinik / klinikaffine Nutzungen	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	12
5.2.3 Geschossfläche (GF)	12
5.2.4 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	13
5.2.5 Maximal zulässige Gebäudehöhe	13
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Straßenverkehrsfläche	15
5.5 Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt	15
5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage, 2. Ebenen	15
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	16
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>

<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>18</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	18

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Klinikum Leer, akademisches Lehrkrankenhaus der Medizinischen Hochschule Hannover, plant die Erweiterung des Klinikbetriebes an der Augustenstraße in Leer. Zu diesem Zweck führte die Stadt Leer erst kürzlich (Satzungsbeschluss 2015) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 für das Klinikgelände westlich der Augustenstraße durch. Mit den dadurch vorbereiteten baulichen Erweiterungen, die zeitnah realisiert werden sollen, sind die baulichen Möglichkeiten des Klinikums auf diesem Gelände weitestgehend ausgeschöpft.

Zur Erweiterung des Angebotes im Gesundheitssektor, das über den stationären und ambulanten Klinikbetrieb hinausgeht, möchte das Klinikum in unmittelbarer Nähe seines Standortes, an der östlichen Seite der Augustenstraße, ein Gesundheitszentrum etablieren. Durch die Unterbringung von medizinischen Fachgeschäften, Einrichtungen für Kurzzeitpflege, Praxen und Reha-Einrichtungen soll der Standort als Gesundheitszentrum der Stadt Leer konzentriert werden. Neben diesen Nutzungen soll auch weiterhin eine Wohnnutzung, wie sie das Gebiet bereits heute prägt, auf dieser Fläche berücksichtigt werden. Hier ist neben den bekannten Wohnformen auch ein Angebot an Einrichtungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Um diese Planung vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt Leer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Großcarré“.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Baureihe entlang der Großstraße wird als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Fläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, auf der sich die Neuapostolische Kirche befindet, wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,9 ha. Der Planbereich befindet sich im Stadtzentrum von Leer zwischen der Augustenstraße, der Annenstraße, der Großstraße und der Christine- Charlotten- Straße und ist in den Randbereichen in Form einer Blockrandbebauung überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Der innere Bereich des Quartiers ist überwiegend durch großzügige Privatgärten sowie Brachflächen geprägt. Die geplante Bebauung durch das Gesundheitszentrum erfolgt überwiegend auf den inneren, bisher unbebauten Flächen des Plangebietes. Hiermit entspricht die Stadt Leer der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB). Durch die Festsetzung eines für diesen städtischen Raum angemessenen Verdichtungs- und Höhenmaßes wird einer baulichen Entwicklung auf vorgeprägten Innenbereichsflächen ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt.

Zur städtebaulichen Beurteilung der Entwicklungsplanung wurde im Vorfeld der Bebauungsplan- Neuaufstellung eine städtebauliche Rahmenplanung durchgeführt. Hierin wurde der Bestand aufgenommen, analysiert und im Anschluss erste Planideen für das Quartier erarbeitet.

Entsprechend des o.g. Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 217 zur behutsamen Entwicklung der medizinischen Nutzung an dem durch die Klinik vorgeprägten Standort Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kli-

nik/klinikaffine Nutzung“ festgesetzt. Diese Nutzung schiebt sich an der Augustenstraße, gegenüber des Klinikstandortes, in das durch eine Wohnnutzung vorgeprägte Quartier hinein und nimmt somit den westlichen Teil sowie den inneren Bereich des Plangebietes ein. Die Flächen im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für einzelne Flächen entsprechend der Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen sowie der angrenzenden Nutzungen.

Die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes ist angespannt. Die Augustenstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine der Haupteinfahrtsstraßen in die Leerer Innenstadt und aus diesem Grund stark frequentiert. Durch die verdichtete Bebauung in den daran angrenzenden Quartieren sowie durch einen besonderen Bedarf der Klinik ist der Parkplatzbedarf in diesem Bereich des Stadtgebietes besonders hoch und kann durch das derzeit vorhandene Angebot kaum gedeckt werden. Zur Beurteilung der verkehrlichen Belange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 für das Umfeld des Plangebietes eine entsprechende Aussage zu den verkehrlichen Auswirkungen vom Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes erstellt.

Die vorliegende Planung ist der zweite von drei Entwicklungsschritten für den Bereich zwischen der Christine-Charlotten-Straße sowie der Annenstraße. Der erste Schritt erfolgte mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 für das Klinikgelände westlich des Plangebietes. Hierin wurde die Erweiterung der Klinikgebäude vorbereitet, um Platz für weitere stationäre Einrichtungen zu haben. Der dritte Schritt der Gesamtplanung betrifft das Gelände der ehemaligen Molkereizentrale Ostfriesland (MZO) östlich des Plangebietes. Hier befinden sich derzeit überwiegend Industrie- und Gewerbebauten, die tlw. historisch geprägt sind. Künftig soll hier eine Mischnutzung aus verschiedenen Wohnformen, Schulungsräumen und Gewerbeflächen entstehen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

## **1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortwahl**

Die Stadt Leer ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Mittelzentrum ausgewiesen. Hier sind die zentralen Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung bereitzustellen. Der Ausbau und die Sicherung der medizinischen Versorgung für die Stadt Leer und das Umland sind somit wesentliche öffentliche Belange denen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Des Weiteren ist die Stadt als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen ausgewiesen. Da der Ausbau und die Sicherung der medizinischen Versorgung stets auch mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einhergehen, entspricht die Planung somit in besonderem Maße den raumordnerischen Zielvorgaben.

Eine Erweiterung des Klinikums um ein Gesundheitsquartier mit entsprechend gesundheitlichen Nutzungen, die nicht direkt dem Klinikbetrieb untergeordnet sind, ist auf dem bereits heute baulich eingeschränkten Gelände des Klinikums östlich der Augustenstraße allerdings nicht möglich, ergibt aber zur Erweiterung des derzeitigen Angebo-

tes ausschließlich im vorgeprägten Umfeld einen Sinn. So schafft man durch die Bündelung von medizinischen Nutzungen kurze Wege, was dem Gedanken einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht und für die Patienten einen zusätzlichen Komfort mit sich bringt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 fordert der Gesetzgeber gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Klinikum und den Forderungen nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung stellen sich die bisher größtenteils ungenutzten Flächen innerhalb des Plangebietes daher als am geeignetsten raus.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 217 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 ist zentral gelegen, in einem Bereich zwischen Annenstraße, Augustenstraße, Großstraße und Christine-Charlotten-Straße. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das städtebauliche Umfeld im Bereich des Klinikums ist baulich stark vorgeprägt. Das Plangebiet selber unterliegt derzeit einer überwiegenden Wohnnutzung. Die bauliche Struktur setzt sich dabei aus einer Mischung aus kleinteiligen, tlw. historisch geprägten Einfamilienhäusern sowie moderneren, tlw. größeren Gebäuden zusammen. Der Großteil der Häuser an der Großstraße steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Die insgesamt sieben giebelständigen Ziegelgebäude mit einer typisch ostfriesischen Architektur mit ihren dazugehörigen Freiflächen prägen die westliche Straßenseite der Großstraße in besonderem Maße und sollen daher in ihrer heutigen Ausprägung erhalten bleiben.

Die Quartiere nördlich und südlich des Plangebietes sind ähnlich geprägt, hier hat sich in den letzten Jahrzehnten bereits eine Verdichtung der inneren Bereiche eingestellt. In Richtung Süden grenzt an diese Bereiche der Innenstadtbereich der Stadt Leer an. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Klinikum Leer, das sich in den letzten Jahren baulich stark entwickelt hat. Das Klinikum plant derzeit eine weitere bauliche Entwicklung im Kreuzungsbereich Augustenstraße / Christine-Charlotten-Straße. Östlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Molkereizentrale Ostfriesland (MZO). Hierbei handelt es sich teilweise um historisch geprägte Gewerbe- und Industriebauten. Der überwiegende Teil der Flächen liegt derzeit brach, die meisten Gebäude sind ungenutzt. Aktuell wird für diese Fläche der Bebauungsplan Nr. 220 aufgestellt.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 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. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 wird die Stadt Leer als Mittelzentrum eingestuft. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung der bedarfsgerechten Erweiterung des Gesundheitsangebotes sowie der Wohnnutzung an einem durch diese Nutzung vorgeprägten Standort stimmt mit den landesplanerischen Vorgaben überein.

Weiterhin wurde in der Änderung des LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohn- und Gesundheitsnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Die Stadt Leer wird darin als Mittelzentrum und des Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Mittelzentren dienen als Standort für zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung. Diese sollen gesichert und im Bedarfsfall weiterentwickelt werden. Durch die Möglichkeit der Erweiterung des Gesundheitsangebotes im Nahbereich der vor Ort ansässigen Klinik werden Arbeitsplätze gesichert und geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans stimmt somit mit den regionalplanerischen Zielen überein.

#### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer aus dem Jahr 1981 wird für das Plangebiet überwiegend eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Für die Bauzeile entlang der Großstraße wird eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für die Fläche der Neuapostolischen Kirche im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB dargestellt. Das Planvorhaben des Bebauungsplanes stimmt somit nur teilweise mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes überein. Mit der Durchführung der 80. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.

Hierfür werden die Flächen, die derzeit als Mischgebiet (MI) sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt werden, künftig als Wohn-

baufäche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Fläche, für die im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen ist und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Gesundheitszentrums durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Für Teile des Plangebietes, die sich entlang der Augustenstraße befinden, gelten die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 9 aus dem Jahr 1956. Im Jahr 1981 wurde ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Aufhebung ist allerdings nicht rechtskräftig geworden, da die Genehmigung versagt wurde. Der Durchführungsplan besitzt eher den Charakter eines einfachen Bebauungsplans. Er enthält keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 erfolgt die Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 9.

### **3.4 Städtebauliche Rahmenplanung**

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung des Plangebietes durchgeführt. Hierin wurde der Bestand erfasst, analysiert und erste Planungsideen erarbeitet. Grundlage ist eine dezidierte kartographische Darstellung aller für die künftige Planung des Gebietes relevanten Parameter. Hierfür wurden die vorherrschenden Nutzungen, Gebäudehöhen, die bauliche Gestalt, die Freiflächen sowie die verkehrliche Erschließung näher betrachtet. Die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung dienen tlw. als Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 217 festgesetzten Inhalte bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften.

### **3.5 Rahmenplan Sanierungsgebiet Leer- Oststadt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 befindet sich im Sanierungsgebiet Leer-Oststadt. Dieses wurde im Jahr 2001 in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Ziele des städtebaulichen Sanierungsverfahrens sind im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2003 definiert. Der Rahmenplan legt die Leitlinien für die Stabilisierung und weitere Entwicklung des Plangebietes fest.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 217 vorbereitete Entwicklung ist nicht mit den Sanierungszielen des Rahmenplans vereinbar. Hiernach sind Art und Maß der baulichen Nutzung beizubehalten und auf eine Verdichtung zu verzichten, um die durchgrünten Innenbereiche freizuhalten. Allerdings sieht sich die Stadt aufgrund der Standortvorteile und der hohen Bedeutung der Innenentwicklung (siehe Kapitel 1.1) dazu veranlasst von den Zielen des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet in diesem Bereich abzuweichen. Der Runde Tisch und die Sanierungskommission sind bei den Planungen eingebunden. Es erfolgt eine Änderung des Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet Leer-Oststadt im Parallelverfahren.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

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. 217 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. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 217.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. 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).

### **4.2.1 Verkehrslärm**

Durch die zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen erfolgte eine Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Dabei sind die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse zu betrachten.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Bereich der vorhandenen Bebauung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) / tags und 45 dB (A) / nachts herangezogen. Für das Sondergebiet „Klinik / Klinikaffine Nutzungen“ wird der Schutzanspruch von Mischgebieten (60 dB (A) / tags und 50 dB (A) / nachts) zugrunde gelegt.

Als Berechnungsgrundlage dienten Verkehrszählraten für die Augustenstraße, die Annenstraße und die Christine-Charlotten-Straße des Ingenieurbüros Dr. Schwerdtfelm & Tjardes aus dem Jahr 2016, die für den Prognosezeitraum (15 Jahre) bis 2031 hochgerechnet wurden. Bei der Ermittlung der Prognosedaten 2031 wurden ausgehend von den derzeitigen Verkehrsbelastungen die allgemeine Verkehrssteigerung sowie die zu erwartenden Verkehre der geplanten Klinikerweiterung berücksichtigt. Für die Bahnstrecke wurden Prognosedaten für das Jahr 2025 von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigt sich, dass die für Misch- und Allgemeine Wohngebiete (MI / WA) anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes überschritten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wird auf Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens im Bebauungsplan Nr. 217 der ermittelte Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) festgesetzt (vgl. Kap. 5.8). Die Anforderungen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen zu beachten.

Zusätzlich erfolgte eine Beurteilung des durch das Planvorhaben hervorgerufenen Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen. Die Untersuchung hat ergeben, dass es zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im öffentlichen Verkehrsraum kommt und daher keine Maßnahmen hinsichtlich des anlagenbezogenen Mehrverkehrs erforderlich sind.

#### 4.2.2 Gewerbelärm

Im Rahmen des o.g. Schallgutachtens sind zudem die durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen gewerblichen Geräuschimmissionen untersucht wurden. Dabei wurde der Kfz-Verkehr von Mitarbeitern, Patienten, Besuchern und Kunden, Parkvorgänge im Freien sowie die Anlieferung mit LKW und Transportern innerhalb der Sondergebiete betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es im Tageszeitraum an der umliegenden Bebauung nicht zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen kommt. An der bestehenden Wohnbebauung (WA 1 bis WA 3) wird der Tagesrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten und auch nachts kommt es nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte. An der vorhandenen und geplanten Bebauung in den sonstigen Sondergebieten werden an den der Zufahrt und den des geplanten Parkplatzes zugewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum allerdings überschritten. In diesen Bereichen sind Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Schlafräume bzw. der zum Schlafen geeigneten Räume erforderlich (vgl. Kap. 5.8).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Behebung des immissionschutzrechtlichen Konfliktes im Bereich der Bestandsbebauung im Sondergebiet SO 2 (Augustenstraße Nr. 24) durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand nicht möglich ist. Die mindestens 3,50 m hohe Wand wäre nicht genehmigungsfähig. Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sind bei gewerblichen Geräuschimmissionen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in der Regel nicht zulässig. Daher ist die Nutzung der Tiefgarage und des Parkplatzes im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschließen, solange das Gebäude Augustenstraße 24 für Wohnzwecke genutzt wird.

Eine Beurteilung der durch gebäudetechnische Anlagen hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist auf Grund des frühen Planungsstandes derzeit nicht möglich. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Gesundheitszentrums schafft. Informationen zu Lage, Anzahl und Ausführung von gebäudetechnischen Anlagen sind derzeit nicht bekannt. Vorgaben zu konkreten Schallschutzmaßnahmen sind zum derzeitigen Stand daher nicht zielführend. Die Detailplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz gutachterlich zu prüfen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### 4.3 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Erschließung sind die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang. Da sich das Plangebiet im zentralen innerstädtischen Bereich von Leer befindet, der verkehrlich stark frequentiert wird, kommt diesem Belang eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbR aus Schortens eine Beurteilung der verkehrstechnischen Auswirkungen vorgenommen. Hierbei wurden nicht nur die Neuplanung des Großcarré, sondern auch weitere Planungen im städtischen Umfeld berücksichtigt, um den Innenstadtbereich um das Klinikum für die Zukunft verkehrstechnisch sicher und nachhaltig belastbar aufzustellen. Grundlage für das aktuelle Gutachten ist eine bereits im Oktober 2012 erfolgte Verkehrsuntersuchung zu einer städtebaulichen Rahmenplanung des Klinikumfeldes, die neben dem Plangebiet auch den Klinikstandort sowie das Gelände der ehemaligen Molkereizentrale Ostfriesland (MZO-Gelände) betrachtet. Dieses wurde nun auf die aktuellen Planungen angepasst.

Hierbei wurde untersucht, welche Verkehrsströme sich durch die neuen Planungen ergeben und wie sie sich auf die Verkehrsqualität im Verkehrsnetz auswirken. Durch die

aktuellen Planvorhaben des Klinikums Leer auf dem Klinikgelände westlich der Augustenstraße entfallen hier etwa 100 Parkplätze. Hierdurch entfallen Verkehre auf der Christine-Charlotten-Straße. Um für die Mitarbeiter und Besucher des Klinikums ausreichend Parkplätze zur Verfügung zu stellen, plant das Klinikum den Neubau von 108 Parkplätzen an der Großstraße, nördlich der Christine-Charlotten-Straße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 ist der Bau einer Tiefgarage mit einer maximalen Auslastung von 370 Parkplätzen vorgesehen. Diese Zahl wird durch ca. 50 Stellplätze im Plangebiet ergänzt, die oberirdisch zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Erschließung dieser Parkplätze ist ausschließlich ausgehend von der Augustenstraße vorgesehen. Neben diesen Änderungen ist auch ein Anstieg des Verkehrs in Richtung MZO- Gelände sowie in Richtung Innenstadt hinzugerechnet worden, da auch in diesen Bereichen durch Neuplanungen zusätzliche Verkehre zu erwarten sind. Am Knotenpunkt B70/Augustenstraße, der sich in nördlicher Richtung befindet, wird in absehbarer Zeit unter Federführung des NLStBV GB Aurich die Technik der Lichtsignalanlage erneuert, mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit des Knotenpunktes zu erhöhen. Darüber hinaus ist es geplant, an der Augustenstraße, auf Höhe des Haupteingangs des Klinikums, eine Bushaltestelle für beide Fahrtrichtungen einzurichten. Auch diese beiden Planungen werden für die Empfehlung künftiger Maßnahmen im Verkehrsraum berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller Planungen wird im Ergebnis die Ausstattung des Knotenpunktes Augustenstraße / Christine-Charlotten-Straße sowie Augustenstraße / Annenstraße mit einer Teilsignalisierung empfohlen. Die Teilsignalisierung der Kreuzungssituation Augustenstraße / Christine-Charlotten-Straße ist dabei mit der Signalisierung im Bereich Augustenstraße/B70 zu koordinieren, da bei einer ungünstigen Schaltung der Durchgangsverkehr auf der Augustenstraße unvorteilhaft gestoppt und insgesamt so verlangsamt wird, dass ein unzumutbarer Rückstau entsteht. Des Weiteren ist im Bereich der Kreuzung Augustenstraße / Christine-Charlotten-Straße eine Linksabbiegespur einzuplanen, da es durch wartende Linksabbieger von der Augustenstraße von Norden kommend in die Christine-Charlotten-Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu einem weiteren Rückstau kommen kann. Die Länge dieser Abbiegespur sollte mindestens 3 PKW-Längen umfassen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend bemessen.

Im Bereich der neu geplanten Zufahrt zum Plangebiet sollte nach Empfehlung des Verkehrsgutachtens ebenfalls eine Linksabbiegespur berücksichtigt werden, da es ansonsten aufgrund der zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen zu ungünstigen Rückstausituationen kommen kann. Um den Bau der Linksabbiegespur zu ermöglichen, ist die Straßenverkehrsfläche geringfügig um 30 cm in östliche Richtung aufzuweiten. Die geplante Bushaltestelle, die an der Klinik geplant ist, soll nach Aussagen des Gutachtens südlich der neu geplanten Zufahrt zum Plangebiet platziert werden. Der Bus hält auf der Fahrbahn. Ein in nördlicher Fahrtrichtung haltender Bus ermöglicht es Linksabbiegern in Richtung Großcarré abzubiegen und die Einbieger aus dem Quartier in die Augustenstraße einzubiegen.

Die konkreten Ergebnisse und Empfehlungen können der anliegenden Beurteilung zu den verkehrstechnischen Auswirkungen des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbR entnommen werden.

#### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken Leer entsprechende Berechnungen durch das Ingenieurbüro HESA-PLANUNG, Bremen durchgeführt. Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt

durch unterirdisch verbaute Speicherblock Rigolen. Gemäß den aktuellen Berechnungen ist ein Rückhaltevolumen von ca. 138 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Augustenstraße abgeleitet, dabei wird die Einleitmenge auf 2 l / sec. begrenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Leer-Heisfelde (Schutzzone III A). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer GmbH zu beachten.

#### **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.

Die Gebäude Großstraße 23 - 35 stehen aufgrund der historischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung als denkmalrechtliches Ensemble unter Denkmalschutz. Der gesamte Bereich wird als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 217 übernommen. Bauliche Veränderungen an dem baulichen Ensemble unterliegen der Genehmigungspflicht gem. § 10 NDSchG. Weiterhin müssen die angrenzenden Neubauten zu der Großstraße nach den Vorgaben des Umgebungsschutzes gem. § 8 NDSchG gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Baudenkmals darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund siedlungstopographischer Erwägungen können Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des höher liegenden Geestrückens, der von Leer bis nach Hesel reicht, sind zahlreiche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt. Daher wurden am 16.10.2017 durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Suchschnitte durchgeführt, die keinen Hinweis auf unterirdische enthaltene Denkmalsubstanz erbracht haben.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich Tel.: 04341 / 179932 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.6 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.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde im Oktober 2017 in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilen des Plangebietes eine Erkundung der

Bodenbelastung durchgeführt. Im Zuge der Erkundung wurde der Ober- und Unterbodenbereich erkundet. Im Ergebnis zeigte sich, dass im Oberbodenbereich Belastungen festgestellt wurden, die punktuell einen Altlastenverdacht darstellen und flächig betrachtet besondere Anforderungen an den Aushub und die Entsorgung der Bodenmengen stellen. Da im Zuge der Bauplanungen des Klinikums der Bodenbereich aus bautechnischen Gründen ohnehin abgetragen wird, wäre für den Bebauungsbereich der Altlastenverdacht insofern ausgeräumt. Für die Bereiche, in denen aus bautechnischer Sicht kein vollständiger Abtrag der belasteten Bodenschichten vorgesehen ist, sind ggf. noch vorliegende punktuelle Altlastenverdachtsflächen im Zuge der Baumaßnahme auszuräumen.

Sämtliche Baumaßnahmen oder Erdarbeiten erfordern ein vorheriges Abfallmanagementkonzept und eine fachgutachterliche Baubegleitung.

In den Freiflächenbereichen sind als Oberboden ausschließlich Böden zu verwenden, die die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einhalten.

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).

#### **4.8 Belange des Abfallrechtes**

Sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet erfordern ein vorheriges Abfallmanagementkonzept und eine fachgutachterliche Baubegleitung.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **4.9 Kampfmittel**

Seitens der Stadt Leer wurde eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Hiernach sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden, da das Plangebiet wegen Strauchbewuchs und Schattenwurf von Bäumen sowie Gebäuden schlecht einsehbar ist. Im September / Oktober 2017 erfolgte eine Oberflächensondierung zur Überprüfung auf Kampfmittel durch die KMB Kampfmittelbergung GmbH. Untersucht wurden die Brachflächen auf denen der Neubau des Gesundheitsquartiers vorgesehen ist. Im überprüften Gelände wurde keine Munition gefunden. 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**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet ist historisch durch eine Wohnnutzung geprägt. Diese ist auch heute noch dominierend und soll auch in Zukunft erhalten bleiben, um diesen zentralen Wohnstandort zu stärken und zu sichern. Aus diesem Grund werden für den Großteil der schon heute vorhandenen Gebäude entlang der das Gebiet begrenzenden Straßen allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO in variierenden Tiefen zwischen ca. 25,00 m und ca. 50,00 m festgesetzt. Um hierin die vorhandene städtebauliche Situation zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **5.1.2 Sondergebiet Klinik / klinikaffine Nutzungen**

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 217 ist neben der Sicherung der Wohnnutzung in dem vorgeprägten Quartier der Ausbau der gesundheitlichen Nutzung, um das vorhandene Angebot des angrenzenden Klinikstandortes sinnvoll zu ergänzen und an diesem Standort im Stadtgebiet zu konzentrieren. Dem entsprechend werden die derzeit unbebauten Flächen im inneren Bereich des Quartiers sowie ein Großteil der bebauten Flächen im westlichen Bereich, die sich an der Augustenstraße befinden und damit in Richtung Klinikum orientieren, als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik / klinikaffine Nutzung“ festgesetzt.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erfolgt, um sicherzustellen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Nutzungen entstehen, die einen funktionalen Bezug zum westlich gelegenen Klinikum besitzen. Diese Feinsteuerung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ist auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus Sicht des Plangebers nicht möglich.

Die zulässigen Nutzungen werden dabei in einem breiten Spektrum aufgestellt, da das Angebot, das sich hier etablieren soll, möglichst breit gefächert viele verschiedene Aspekte der gesundheitlichen Nutzung abdecken soll. Auch das Thema Pflege, das in unserer Gesellschaft einen immer höheren Stellenwert bekommt, wird hierbei berücksichtigt und soll im Großcarré etabliert werden. Innerhalb der Sondergebiete sind demnach folgende Nutzungen zulässig:

- Arzt- und Therapiepraxen,
- Klinik-, Therapie und Behandlungsflächen,
- Klinikumslabor,
- Anlagen für Verwaltung,
- Schulungsräume für Fort-, Aus- und Weiterbildung,
- Flächen für soziale Dienste,
- Medizinische Fachgeschäfte,
- Apotheken,
- Rehabilitationseinrichtungen,
- Einrichtungen für Kurzzeitpflege/ Pflege,
- Einrichtungen für betreutes Wohnen,
- Personalwohnungen sowie
- der Nutzung zugeordnete Anlagen für die Ver- und Entsorgung.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO geregelt. Im Hinblick auf die Innenentwicklungsnovelle des Baugesetzes von 2013 soll an diesem städtisch vorgeprägten Standort eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für bauliche Zwecke vorbereitet werden. Dem entsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten.

Zur optimalen Ausnutzung der bisher unbebauten Flächen im inneren Bereich des Quartiers und zur Umsetzung des geplanten Gesundheitszentrums wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Sondergebieten (SO) mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 für bauliche Anlagen die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden soll zulässig sein, um ausreichend Platz für dringend benötigte Stellplätze zu schaffen.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Bebauungsplan Nr. 217 wird für die allgemeinen Wohngebiete, die nicht dem Ensembleschutz unterliegen, eine einheitliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese orientiert sich an der festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeit, so dass auch hier eine optimale Ausnutzung der Fläche gewährleistet wird.

### **5.2.3 Geschossfläche (GF)**

Zur behutsamen Verdichtung der bisher unbebauten Flächen im inneren Bereich des Quartiers erfolgt für die sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik /klinikaffine Nutzung“ die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF). Diese wird für das SO1 mit  $GF \leq 5.000 \text{ m}^2$  und für das SO2 mit  $GF \leq 5.800 \text{ m}^2$  festgesetzt. Die Zahlen orientieren sich dabei an den konkreten Entwicklungsabsichten des Klinikum Leer für das geplante Gesundheitszentrum.

Um dies so konkret wie möglich zu steuern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden gem. § 20 (3) Satz 2 BauGB Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Berechnung der festgesetzten Geschossfläche mitgerechnet.

#### 5.2.4 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Vollgeschosse in drei Zonen gestaffelt.

Die denkmalgeschützten Gebäude an der Großstraße (WA2) werden entsprechend der Bestandssituation in einer maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Für die verbleibenden allgemeinen Wohngebiete (WA1) an der Christine-Charlotten-Straße und der Annenstraße wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Auch wenn hier derzeit eine überwiegend eingeschossige Bebauung vorherrscht, wird die Planung an die direkt angrenzenden Flächen angepasst, in der sich bereits eine höhere Entwicklung eingestellt hat. Dies ist zur optimalen Ausnutzung der innerstädtischen Lage sinnvoll und greift nicht negativ in die städtebauliche Höhenstruktur ein. Ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse sind in dem Sondergebiet SO2 zulässig. Dieses befindet sich entlang der Augustenstraße sowie südlich und westlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung an der Christine-Charlotten-Straße und der Großstraße. Durch diese Festsetzung sollen Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch Schattenwurf bestmöglich minimiert werden. Im zentralen Bereich des Sondergebietes (SO 1) wird im Bebauungsplan Nr. 217 eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet für diese Fläche einerseits eine optimale Ausnutzung der bisher unbebauten Fläche und greift andererseits nicht negativ in das städtebauliche Umfeld ein, da durch die Lage im rückwärtigen Bereich keine unzumutbaren Einschränkungen für das vorhandene Ortsbild zu erwarten sind.

#### 5.2.5 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Zur exakten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden darüber hinaus im Bebauungsplan Nr. 217 maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Auch hierfür erfolgt eine Staffelung, die im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung ermittelt wurde. Entsprechend des vorherrschenden Bestandes wird für die denkmalgeschützten Gebäude an der Großstraße (WA2) eine Gebäudehöhe von  $GH \leq 8,50$  m festgesetzt. Zur Berücksichtigung des Gebäudebestandes sowie der angrenzenden Flächen auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten wird im WA1 an der Christine-Charlotten-Straße sowie im SO2 eine Gebäudehöhe von  $GH \leq 12,50$  m, im WA3 an der Annenstraße eine Gebäudehöhe von  $GH \leq 11,50$  m festgesetzt. Für das SO1 im inneren Bereich des Quartiers, in dem auch die dreigeschossige Bauweise festgesetzt wird, wird eine Gebäudehöhe von  $GH \leq 15,50$  m festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Blitzschutzeinrichtungen oder Lüftungsanlagen mit Lüftungskanälen) um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig. Ziel der Ausnahme ist es, technisch erforderliche, dem Gebäude in Größe und Erscheinung deutlich untergeordnete Aufbauten zulässig zu machen. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass diese Aufbauten keine starke räumliche Wirkung entfalten und die umliegenden gewachsenen Strukturen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante. Analog zur niedersächsischen Bauordnung ist



die obere Gebäudekante der höchste oberhalb der Geländeoberfläche gelegene Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe maßgeblich.

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

Zur Wahrung der städtebaulichen Strukturen in der durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägten Bereiche entlang der Christine-Charlotte-Straße, der Großstraße und der Annenstraße wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig.

In den festgesetzten Sondergebieten (SO1 und SO2) soll dagegen auch eine Gebäudestruktur zulässig sein, die sich an dem gegenüber der Augustenstraße vorhandenen Klinikstandort orientiert. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, wird auf diesen Flächen eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich in beiden Fällen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 217 durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung prägt das Quartier sowie die angrenzenden Straßenräume in besonderem Maße und ist historisch gewachsen. Zur Wahrung dieses einzigartigen Ortsbildes werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der angrenzenden Straßen Baulinien festgesetzt. Hierdurch wird verhindert, dass geplante Gebäude von den Straßenräumen einrücken und damit das gewachsene Ortsbild negativ beeinflussen. Im Sondergebiet (SO2) wird entlang der Augustenstraße eine Baugrenze festgesetzt. Die Gebäude können hier ebenfalls bis an den Straßenraum heranrücken, können aber auch davon abweichen. Da im Bereich des Klinikgeländes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Blockrandbebauung zu finden ist, ist hierdurch keine Einschränkung des Straßenbildes zu erwarten.

Im inneren Bereich des Gebietes werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, um die geplante Entwicklung möglichst wenig einzuschränken. Um dennoch zu gewährleisten, dass die geplanten Gebäude des Gesundheitszentrums in den Sondergebieten einen ausreichenden Abstand zu den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete einhalten, werden in den Übergangsbereichen nicht überbaubare Flächen in einer Breite von 24,00 m, 27,00 m bzw. 35,80 m als Pufferzonen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen durch eine zu starke hochbauliche Verdichtung im Bereich des neu geplanten Gesundheitszentrums, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete Garagen und Nebenanlage in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie oberirdische Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind maximal 50 Stellplätze ausschließlich in dem besonders gekennzeichneten Bereich zulässig.

Eine Ausnahme bilden Stellplätze und Garagen sowie dazugehörige Nebenanlagen, die sich unterhalb der Geländeoberkante befinden. Diese sind gem. § 9 (3) BauGB in

den sonstigen Sondergebieten (SO) sowohl innerhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5.4 Straßenverkehrsfläche**

Die Christine- Charlotten- Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die Annenstraße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Augustenstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zur Sicherung der Erschließung im Bebauungsplanes Nr. 217 festgesetzt. Die Erschließung der inneren Flächen des Gebietes erfolgt zukünftig ausschließlich aus Richtung Westen über die Augustenstraße. Im Bereich der neu geplanten Zufahrt zum Plangebiet sollte nach Empfehlung des Verkehrsgutachtens eine Linksabbiegespur berücksichtigt werden, da es ansonsten aufgrund der zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen zu ungünstigen Rückstausituationen kommen kann. Um den Bau der Linksabbiegespur zu ermöglichen, ist die Straßenverkehrsfläche geringfügig um 30 cm in östliche Richtung aufzuweiten.

#### **5.5 Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt**

Der Großteil der vorhandenen Bebauung entlang der Großstraße steht als Ensemble nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich konkret um die Gebäude mit den Hausnummern 23-35. Die sieben giebelständigen roten Ziegelgebäude vermitteln einen besonderen Einblick in die lokale Baugeschichte und sollen daher in Gänze mit den dazugehörigen Freiflächen erhalten bleiben. Dieser Ensembleschutz wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 217 übernommen. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

#### **5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage, 2. Ebenen**

Wie bereits im Kapitel „Belange des Straßenverkehrs/Erschließung“ erläutert, ist die Parkplatzsituation im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 217 angespannt. Um diese Situation zum einen zu entschärfen und zum anderen ausreichend Parkplätze für die künftige Planung im Großcarré vorzuhalten, ist im Bereich der festgesetzten Sondergebiete (SO) der Bau einer Tiefgarage in zwei Ebenen geplant. Hierin können ca. 340 Parkplätze untergebracht werden. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage, 2. Ebenen“ festgesetzt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 erfolgt nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 für das Klinikumsgelände der zweite von drei Planungsschritten für den Bereich zwischen der Christine-Charlotten-Straße und der Annenstraße im zentralen Bereich von Leer. Hierzu gehören neben dem Großcarré auch das Klinikgelände westlich und das MZO-Gelände östlich des Plangebietes. Zur Schaffung eines einheitlichen Erschließungskonzeptes ist eine fußläufige Verbindung der beiden angrenzenden Bereiche durch das Plangebiet vorgesehen. Hierfür wird im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen dem WA1 und dem WA2 sowie den Sondergebieten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen sowie von der östlich gelegenen Bahntrasse ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 217 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf Grundlage des Lärmgutachtens wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.2.1).

Innerhalb der in der Anlage 1 (siehe Planzeichnung) gekennzeichneten Bereiche sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes (Lärmpegelbereich IV, gem. DIN 4109, Tab. 8) sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

- $R_{w,res} = 45$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
- $R_{w,res} = 40$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u. ä.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Auf Grund der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der geplanten und bestehenden Bebauung in den sonstigen Sondergebieten sind Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Schlafräume bzw. der zum Schlafen geeigneten Räume erforderlich. Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen sollten daher nicht ohne weiteres an der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Besonders schutzbedürftige Räume, z.B. von Pflege- und Rehaeinrichtungen sollten nur im Bereich der durch die Baukörper selber ausreichend abgeschirmten Fassaden angeordnet werden. Sofern schutzbedürftige oder besonders schutzbedürftige Räume an, der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sind besondere Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. Dies können z. B. vorgelagerte, (teil-) verglaste Laubengänge oder Glasvorbauten (Loggien) sein. Alternativ sind die Räume mit feststehender Verglasung und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen kön-

nen dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des tlw. historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Ortsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher für die festgesetzten Sondergebiete zu beachten:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer in einer Dachneigung von 18° - 60° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen bzw. schwarzen und anthrazitfarbenden Farben entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012, 7011, 7015 und 7016 zu verwenden.

Das sichtbare Außenmauerwerk im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist innerhalb des Geltungsbereiches aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen Christine-Charlotten-Straße, Großstraße, Annenstraße und Augustenstraße. Die Anbindung in das Gebiet erfolgt ausschließlich ausgehend von der Augustenstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Das innerhalb der sonstigen Sondergebiete anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal an der Augustenstraße abgeleitet. Das im Bereich der bestehenden Bebauung anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalsystem abgeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Bauleitpläne erfolgte im Auftrag des Klinikum Leer durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)