Stadt Leer

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 206
für ein Gebiet westlich des Osseweges und südlich der Tankstelle

Stadt Leer
- Rathausstraße 1 -• 26789 Leer

Dr. Born-
Dr. Ermel

Datum : Aurich, März 2012

26605 Aurich Tjüchkampstraße 12 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/1793-66

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0 ALLGEMEINES 1

2.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHES UMFELD 2

3.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2

4.0 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 5

5.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 16

6.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 16

6.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 17

6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG SOWIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 18

6.3 TELEKOMMUNIKATION 18

6.4 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG 18

6.5 WASSERVERSORGUNG 18

6.6 BRANDSCHUTZ 19

6.7 ABFALLENTSORGUNG 19

7.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE 20

7.1 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE 25

8.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN 25

9.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 26

10.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 32

11.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 32

ANLAGE:

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT, LINGEN, 31.03.2010:
GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG 5744.1/01

GESONDERTER BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG IST DER UMWELTBERICHT!

1.0 ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Leer hat am 23. Juni 2010 den Bebauungsplan Nr. 202 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 202 sieht nördlich des Plangebietes die Festsetzung als Sondergebiet - Tankstelle - und östlich angrenzend als Sondergebiet - Einkaufszentrum - vor. Im Bereich des Plangebietes war auf der Westseite des „Osseweges" bereits ein ca. 90 m langer Geh- und Radweg festgesetzt. Zudem wird die Verkehrsfläche des „Osseweges" sowie der auf der Ostseite des „Osseweges" vorgesehene Geh- und Radweg übernommen.

Ein Garten- und Pflanzenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 310 m² ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 202 und des Bauantrags aus dem Jahr 2010. Nach den ursprünglichen Planungen war der Garten- und Pflanzenmarkt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Ostseite des „Osseweges" vorgesehen. Dort befanden sich die Geschäfte Schuhpark Facies und Vögele.

Aufgrund des großen Parkplatzbedarfs in der Nähe des neu geplanten Haupteingangs zum Einkaufszentrum und einer Optimierung des Parkplatzkonzeptes soll der Garten- und Pflanzenmarkt auf der Westseite des „Osseweges" südlich der neuen Tankstelle errichtet werden.

Im Rahmen dieser Planung wird nun die Verkaufsfläche des Gartencenters - Planten un Blomen - von max. 4 310 m² und davon max. 1 310 m² Nettoverkaufsfläche im Gebäude, max. 450 m² im Gewächshaus, max. 450 m² überdachte Verkaufsfläche und max. 2 100 m² Außenverkaufsfläche festgelegt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202 wird dieser dahingehend geändert, dass die Verkaufsfläche für Planten un Blomen von max. 1 310 m² entfällt.

Dieses Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 202 kann dann als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Satzungsbeschlüsse zur vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 und des Bebauungsplanes Nr. 206 sind zeitgleich zu fassen.

Hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnerischen Beurteilung und Raumordnung im Hinblick auf die Verkaufsflächen wird auf Kapitel 4.0 verwiesen.

2.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHES UMFELD

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 umfasst die ursprünglichen Flurstücke 36/4 und 35 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Leer. Im Jahr 2010 wurden Vermessungen durchgeführt und das Plangebiet umfasst nun die Flurstücke 35/1 und 36/9. Zudem gehört das Flurstück 64/13 (tlw.) mit dem „Osseweg" zum Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an den Bebauungsplan Nr. 202 sowie im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland).

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.

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind ansonsten Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

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 39 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 m² und soll auf ca. 5 800 m² erweitert werden. Mit der Umstrukturierung ist auch die Erweiterung des Elektrofachmarktes um ca. 1 100 m² sowie die Integration neuer Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3 600 m², welche sich schwerpunktmäßig auf die Branche Bekleidung beziehen, geplant.

Zusätzlich war geplant, westlich des „Osseweges" eine Tankstelle und eine Waschstraße einzurichten (siehe Bebauungsplan Nr. 202). Diese Fläche ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle ausgewiesen. Zudem wurde an der West- und Ostseite des „Osseweges" ein Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser dient der besseren Verkehrserschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Entgegen der bisherigen Planung soll nunmehr auch das Gartencenter auf der Westseite des „Osseweges" angelegt werden. Hierdurch können vorrangig die Kundenströme zum Haupteingang, der ruhende Verkehr sowie der Stellplatzverkehr für das Einkaufszentrum auf der Ostseite des „Osseweges" optimiert werden.

Projektdaten zum Bebauungsplan Nr. 202

Die Fachmarktagglomeration Multi Süd setzt sich aus dem SB-Warenhaus (ca. 5 100 m² 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 m². Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister (Frisör, Schuh- und Schlüsseldienst, Reisebüro) und gastronomische Betriebe mit einer Fläche von ca. 1 100 m².

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 m² vor. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Fachmarktagglomeration beträgt aktuell ca. 12 700 m².

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 m² geplant, wobei der Schwerpunkt der Erweiterung mit ca. 3 600 m² 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 gemäß Bebauungsplan Nr. 202

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 & Blomen	***995****	***1 310****	***+ 315***
Aldi	820	820	--
neue Betriebe	--	3 640	+ 3 640
Summe Einzelhandel	**12 685**	**18 455**	**+ 5 770**
Dienstleistungen, Gastronomie	1 075	810	- 265
Gesamt	**13 760**	**19 265**	**+ 5 505**

(Quelle: Angaben des Betreibers)

* ohne Außenverkaufsflächen

Im Rahmen dieser Planung wird nun die Verkaufsfläche des Gartencenters - Planten un Blomen - von max. 1 310 m² (Nettoverkaufsfläche im Gebäude) festgelegt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202 wird dieser dahingehend geändert, dass die Verkaufsfläche für Planten un Blomen von max. 1 310 m² entfällt.

4.0 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Der Bebauungsplan Nr. 206 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 Verflechtungsbereiches 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

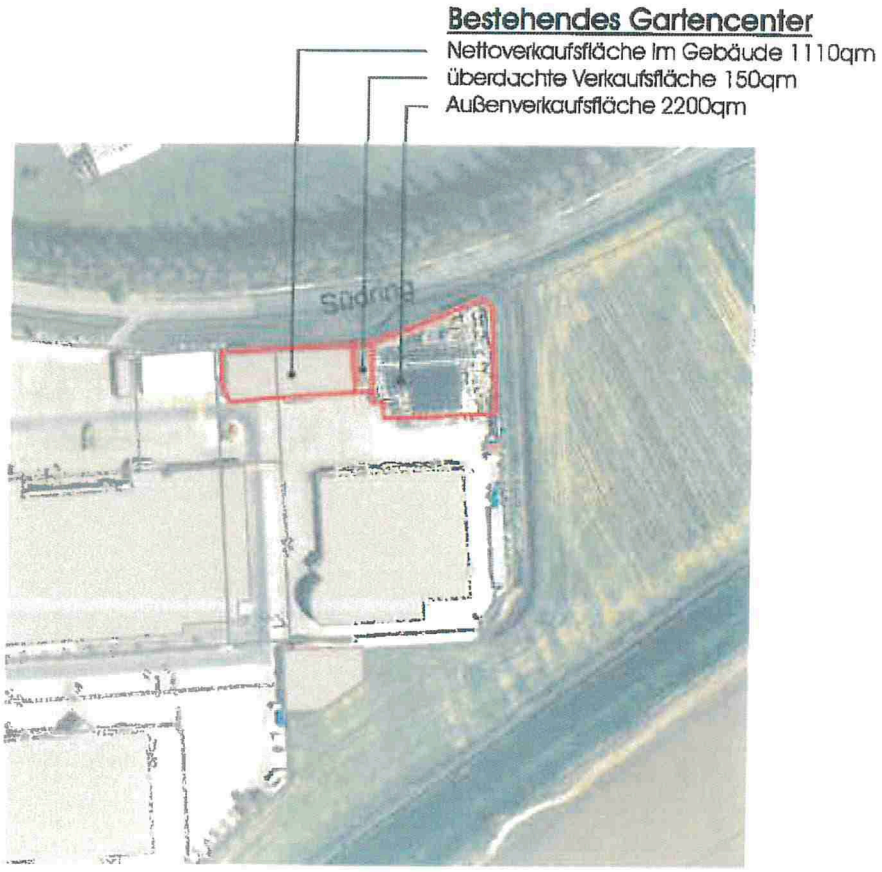
gez. Bernhard Bramlage"

Hinsichtlich der Raumordnung bzw. Raumordnerischen Beurteilung ergibt sich der folgende Sachverhalt:

Das bestehende Gartencenter südlich des „Südrings" setzt sich aus folgenden Verkaufsflächen zusammen:

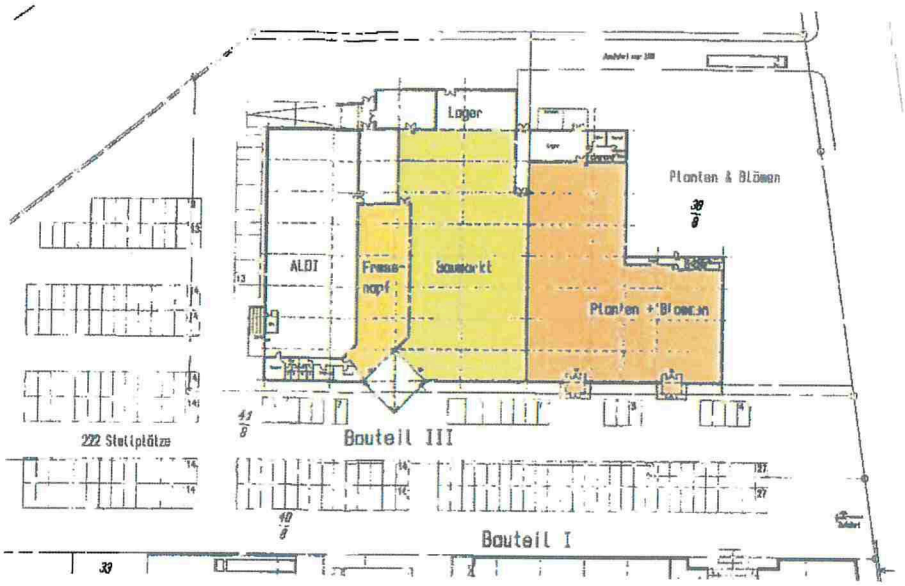
1 110 m²	Nettoverkaufsfläche im Gebäude
150 m²	Überdachte Verkaufsfläche
2 200 m²	Außenverkaufsfläche
3 460 m²	Gesamtverkaufsfläche

Die aktuelle Situation verdeutlicht das Luftbild.


Bestehendes Gartencenter
Nettoverkaufsfläche im Gebäude 1110qm
überdachte Verkaufsfläche 150qm
Außenverkaufsfläche 2200qm
Südring

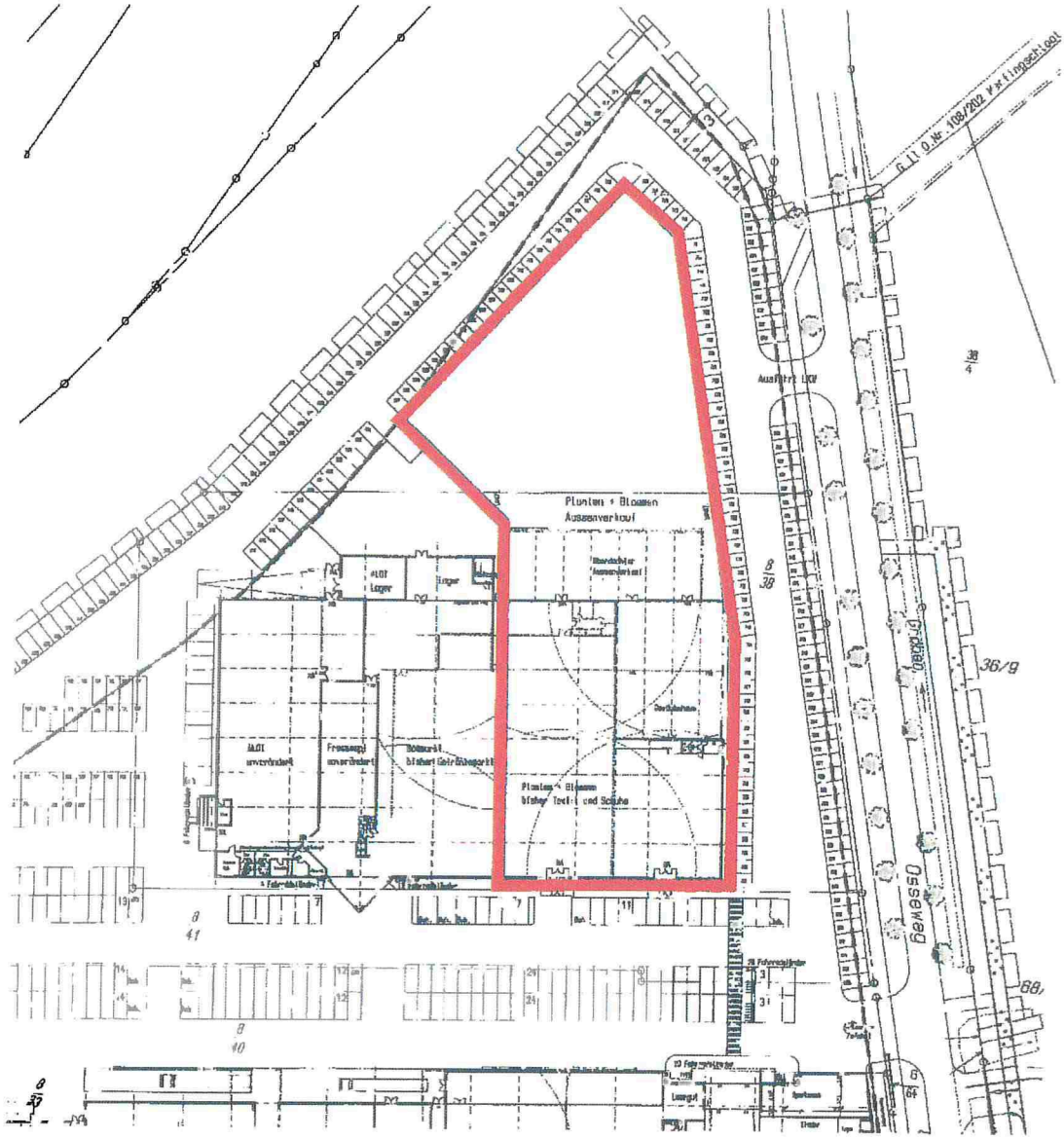
Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung vom 07.10.2009 – Az.: I/we – erfolgte eine Zustimmung zur Erhöhung der Nettoverkaufsfläche im Gebäude von 995 m² auf 1 310 m².

Das Gutachten zur Raumordnerischen Beurteilung „Auswirkungsanalyse eines Fachmarktzentrums in Leer", GMA, Ludwigsburg, März 2009, enthielt keine Daten und Ausführungen zu den Außenverkaufsflächen, da diese ursprünglich nicht erhöht werden sollten.



Dieser Planausschnitt, in dem das Gartencenter Planten & Blömen orange dargestellt ist, war Bestandteil der Unterlagen zur o.g. Raumordnerischen Beurteilung. Die Außenverkaufsfläche einschließlich überdachter Verkaufsfläche entspricht mit 2 350 m² dem bisherigen Bestand.

Nach den Unterlagen des Architekten von Harten war das Gartencenter Planten & Blömen im Bauteil III geplant. In diesem Bereich wurde dann im Sommer 2010 ein Gartencenter mit 1 310 m² Verkaufsfläche im Gebäude sowie ein Gewächshaus (rd. 475 m²), eine überdachte Außenfläche (rd. 450 m²) und eine Außenfläche von rd. 2 100 m² beantragt.



Im Planausschnitt ist die Gesamtfläche von rd. 4 335 m ² rot umrandet.

Zur Optimierung des Parkplatzangebotes und der Kundenströme in der Nähe des neuen Haupteingangs sowie des Stellplatzverkehrs für das Einkaufszentrum sind die bisher für das Gartencenter vorgesehenen Gebäude, bisher von Vögele und Facies genutzt, abgerissen worden.

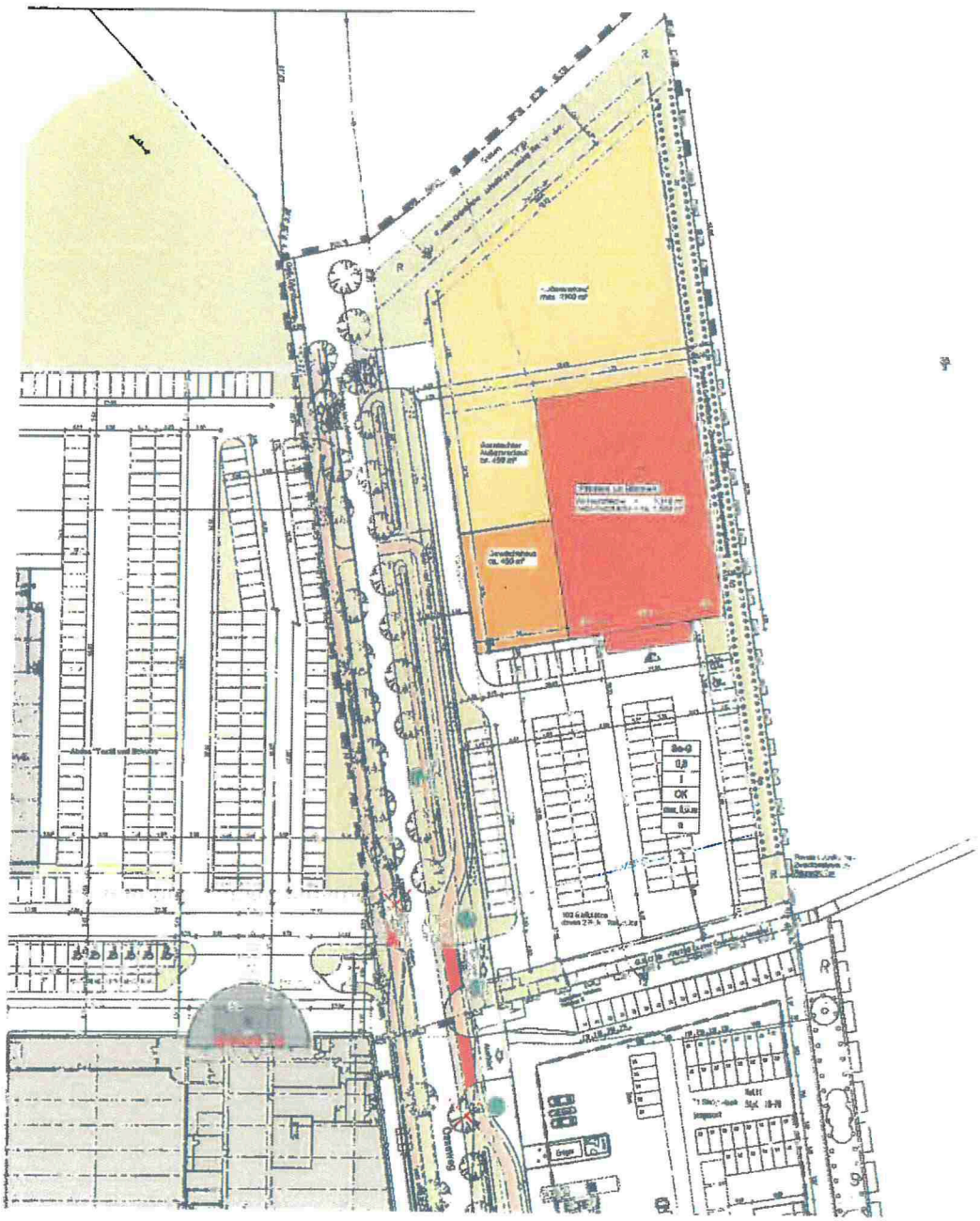
Die bisherige Fläche für das Gartencenter soll im Verhältnis 1 : 1 auf die andere Straßenseite des „Osseweges" verlegt werden.

Hierzu wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Leer am 13.04.2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 206 und die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das geplante Gartencenter setzt sich aus folgenden Verkaufsflächen zusammen:

1 310 m² Nettoverkaufsfläche im Gebäude (rot)
450 m² Gewächshaus (orange)
450 m² Überdachte Verkaufsfläche (beige)
2 100 m² Außenverkaufsfläche (beige)
4 310 m²

Die aktuelle Planung verdeutlicht der Lageplanausschnitt.



Da die bisher geplanten Flächen für das Gewächshaus mit 450 m² und die Vergrößerung der überdachten Außenfläche von 300 m² auf 450 m² bislang nicht Gegenstand der Verkaufsflächen der Raumordnerischen Beurteilung vom 07.10.2009 einschließlich des damaligen Moderationsverfahrens waren, wurde eine erneute Raumordnerische Prüfung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der raumordnerisch bestätigten Nettoverkaufsfläche im Gebäude von 1 310 m² soll die Gesamtverkaufsfläche um insgesamt 650 m² erhöht werden. Diese zusätzlichen Verkaufsflächen sollen vorrangig für das Sortiment Pflanzen in Anspruch genommen werden (Gewächshaus).

Im überdachten Außenbereich können die Pflanzen vor Regen und Kälte (Frost) unter optimierten Bedingungen präsentiert werden.

Mit Schreiben vom 05.09.2011 – Az.: III / 61.17 RO, hat der Landkreis Leer die vorliegende Planung als raumordnerisch vertretbar beurteilt (siehe folgende Seiten):

Landkreis Leer

Kreisverwaltung

Der Landrat

Planungsamt

Landkreis Leer 26787 Leer

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr

Stadt Leer
Postfach 2060

26770 Leer

Kreisverwaltung
Bergmannstraße 37
26789 Leer

Telefon (04 91) 9 26 - 0
Telefax (04 91) 9 26 - 13 88
E-Mail: info@lkleer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse Leer - Weener
BLZ 285 500 00 Konto 803 361

Stadt Leer (Ostfr.)
08. Sep. 2011
VO1

Ihr Zeichen	61 20 60/61 26 1124 - Poe/vWa
Ihre Nachricht vom	21.04.2011/15.08.2011
Mein Zeichen	III/61.17 RO
Ihr/e Ansprechpartner/in	Bernd Rase
Durchwahl (04 91)	926-1222
Telefax (04 91)	926-1766
persönliche E-Mail	bernd.rase@lkleer.de
Datum	05.09.2011
Thema	Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandels-Großprojekten sowie Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland hier: Umbau und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Multi Süd- Verlagerung Gartenfachmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Leer hat bei mir die raumordnerische Beurteilung für die Änderung der ursprünglichen Planung zum Umbau und zur Erweiterung des Standortes „Multi-Süd" in Leer beantragt. Die Änderung besteht darin, dass der ursprünglich für die Umsiedlung des Gartenmarkts vorgesehene Standort nunmehr für Parkplätze genutzt werden soll. Der Gartenmarkt wird auf die westliche Seite des Osseweges verlagert und erweitert sich gegenüber der jetzigen Bestandssituation um 965 qm Verkaufsfläche.

Die ursprünglich geplante Erweiterung der Verkaufsflachen um 315 qm ist bereits mit Datum vom 30.09.2009 von mir raumordnerisch positiv beurteilt worden. Neu hinzu kommen somit noch 650 qm Verkaufsfläche, die bislang nicht beurteilt wurden. Für Details - auch hinsichtlich der Aufteilung der Verkaufsflächen auf das Gebäude, das Gewachshaus und die Außenverkaufsbereiche - verweise ich auf die Ihnen mit Schreiben vom 28.04.2011 und 15.08.2011 übersandten Unterlagen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des o. a. Vorhabens zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer am 13.04.2011 die öffentliche Auslegung der Pläne zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Es war zu prüfen, ob diese beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung bezüglich des großflächigen Einzelhandels angepasst ist.

Mit Schreiben vom 28.04.2011 habe ich den Gemeinden Bunde, Jemgum, Moormerland, Rhauderfehn, Ostrhauderfehn, Uplengen und Westoverledingen, den Samtgemeinden Hesel und Jümme, den Städten Emden, Weener, Aurich und Papenburg, den Landkreisen Emsland und Aurich, dem Einzelhandelsverband Ostfriesland und der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (IHK Emden) die vom Vorhabensträger eingereichten Unterlagen zugeleitet und Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorha-

Landkreis Leer
Kreisverwaltung

Seite 2

ben gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde die Notwendigkeit einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse des Vorhabens geäußert.

Die gutachterliche Stellungnahme der Firma GMA Marktforschung aus Hamburg wurde am 15.08.2011 an alle Beteiligten mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.08.2011 übersandt.

Neben der raumordnerischen Beurteilung habe ich das so genannte Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Der Moderationstermin fand am 01.09.2011 statt. Anwesend waren lediglich Vertreter der Stadt Leer, der IHK und der Gemeinde Moormerland, obwohl im Vorfeld auch die Gemeinden Bunde, Jemgum und Ostrhauderfehn Bedenken geäußert hatten.

Während des Moderationstermins trug der Vertreter der IHK keine Bedenken vor. Aufgrund der Tatsache, dass die Umverteilungswirkungen auf Leer im Wesentlichen die peripheren Standorte beträfen, würden keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich befürchtet. Auch handele es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente. Da im Übrigen die prognostizieren Umverteilungen in den umliegenden Grundzentren gering seien, werde deren grundzentrale Versorgungsfunktion nicht gefährdet. Im Übrigen gehe es hier nicht um Sortimente des täglichen Bedarfs.

Seitens des Landkreises wurde ebenfalls deutlich gemacht, dass durch das Vorhaben die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, nicht gefährdet und insofern eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in den Gemeinden nicht zu befürchten sei. Ferner habe die Stadt Leer als Mittelzentrum raumordnerisch die Aufgabe, die über die Grundversorgung hinausgehende Versorgung der Bevölkerung innerhalb seines Verflechtungsbereiches mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten. Es sei ferner nicht Aufgabe der Raumordnung, vorhandene Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz zu schützen.

Feststellung des Konsenses nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

In Abstimmung mit den am Moderationstermin Anwesenden stelle ich „Konsens für das geplante Vorhaben" im Sinne der Einzelhandelskooperation fest mit dem Hinweis, dass seitens der Gemeinden dennoch „große Sorgen" bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Leer bestehen.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist der Ansicht, dass zunächst der aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre bereits jetzt bestehende Kaufkraftabfluss aus dem Grundzentrum nach Leer festgestellt werden müsse, bevor man zu dem jetzt geplanten Projekt mit einer weiteren Erhöhung des Kaufkraftabflusses Stellung nehmen könne. Im Übrigen bestehen auch Bedenken im Zusammenhang mit der Planung eines innerstädtischen Einkaufszentrums (geplantes ECE-Center) in Leer.

Auch seitens der Gemeinden Moormerland, Bunde und Jemgum werden Bedenken hinsichtlich der zunehmenden Attraktivität des jetzt schon starken Einzelhandelsstandortes Leer geäußert. Man konstatiert bereits jetzt einen erheblichen Kaufkraftabfluss aus den Grundzentren nach Leer und hat Sorge, dass sich dies durch die geplanten Maßnahmen bei Multi-Süd und das geplante innerstädtische Einkaufscenter noch wesentlich verstärken wird. Die Stadt Leer verfüge bereits jetzt über eine hohe Zentralität und nehme einen Spitzenplatz innerhalb der vergleichbaren Mittelzentren ein. Man möge die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinden nicht durch die geplanten Erweiterungen in Leer gefährden.

Landkreis Leer
Kreisverwaltung

Seite 3

Raumordnerische Beurteilung:

Grundlage der Beurteilung sind die Ge- und Verbote des Landes-Raumordnungsprogramms, wie sie in Kap. 2.3 Ziffer 03 des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung 2008 einschl. der dazugehörigen Erläuterungen als Ziel der Raumordnung festgelegt sind.

Konkret ist zu beurteilen,

a) ob die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich Leers entsprechen (Kongruenzgebot)
b) ob das Projekt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Leer liegt oder ob eine Ausnahmeregelung für nicht innenstadtrelevante Kernsortimente greift (Konzentrationsgebot)
c) ob das Projekt innenstadtrelevante Sortimente enthält und somit in einer städtebaulich integrierten Lage liegen muss (Integrationsgebot)
d) ob durch das Projekt ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)
e) ob das Projekt interkommunal abgestimmt wurde (Abstimmungsgebot).

Nach eingehender Prüfung stelle ich hiermit fest, dass die hier vorgelegte Änderung der Planung, die lediglich einen kleineren Teilbereich des Gesamtvorhabens darstellt, raumordnerisch vertretbar ist. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Sondergebietes Einzelhandel in Bezug auf Art (Sortimente) und Umfang der Verkaufsflächen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Begründung:

Zu a): Die geplante Erneuerung und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes „Multi-Süd" entsprechen grundsätzlich auch in der geänderten Form des Vorhabens der zentralörtlichen Bedeutung und der Funktion des Mittelzentrums Leer. Auch durch die Änderung der Planung im Hinblick auf den Gartenfachmarkt ändert sich diese Einschätzung nicht. Der im Gutachten prognostizierte Einzugsbereich überschreitet nicht den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Leer.

Zu b) und c) Der Einzelhandelsstandort „Multi Süd" liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage am Stadtrand. Im Wesentlichen soll der Einzelhandelsstandort modernisiert und durch angemessene Erweiterungen heutigen Erfordernissen angepasst werden. Dies ist raumordnerisch vertretbar. Das Sortiment „Gartenbedarf" ist nicht zentrenrelevant und somit auch an nicht integrierten Standorten zulässig.

Zu d): Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in benachbarten Grund- bzw. Mittelzentren durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten. Durch die Änderung der Planung in Bezug auf den Standort des Gartenfachmarkts wird die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Multi Süd zwar nochmals gesteigert; dennoch ist davon auszugehen, dass damit keine wesentliche Beeinträchtigung

Landkreis Leer
Kreisverwaltung

ausgeglichener Versorgungsstrukturen in benachbarten Grundzentren verbunden sein wird. Gutachterlich wurden Umsatzumverteilungen von 6-7% für Leer und Umverteilungen von 2-3% in Rhauderfehn, Ostrhauderfehn und Moormerland prognostiziert. Versorgungsstrukturen in umliegende Mittelzentren werden ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. Auf die schlüssigen und nachvollziehbaren Ergebnisse des Gutachtens einschl. Ergänzungen wird insoweit verwiesen.

Da die vordringliche Aufgabe der Grundzentren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist und durch die Umverteilungen keine städtebaulich wichtigen Leitbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche in den Grundzentren gefährdet werden, ist die hier vorgelegte Planung raumordnerisch vertretbar.

Zu e) Mit der Durchführung des Moderationsverfahrens nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und umfassenden Beteiligung der umliegenden Kommunen gilt das Projekt als interkommunal abgestimmt.

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

Reske

5.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gartencenter (westlich des „Osseweges"). Die Verkehrsfläche des „Osseweges" wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum / Gartencenter dargestellt, da sie der Erschließung dieser beiden Nutzungen westlich und östlich des „Osseweges" dienen soll.

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

1. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen / Bodenkontamination zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist dies unverzüglich der Genehmigungsbehörde sowie dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
2. Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Diesbzgl. wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem sulfatsaure Böden auftreten können. Durch Bodenaushub und der damit verbundenen Belüftung und Entwässerung kann sich dadurch ein Gefährdungspotential für den Bodenaushub - durch Freisetzung von Sulfat, Eisen, Schwermetallen und Senkung des pH-Wertes - ergeben, welches bei der Zwischenlagerung und Entsorgung zu nachteiligen Beeinträchtigungen führen kann. Insofern ist hier eine Vorerkundung bzgl. der vorherrschenden Bodenart und im Hinblick auf das vorliegende Versauerungspotential geboten. Ggf. kann dieser Belang im Rahmen von Baugrunduntersuchungen mit abgedeckt werden.
3. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort (Bauort) wieder verwendet werden, sofern es die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen (d. h. schadstofffreies, natürlich anstehendes Material). Sofern es für die anfallenden Bodenmengen keine Verwertungsmöglichkeit auf dem Grundstück gibt, wird der Bodenaushub gemäß dem KrW-/AbfG als Abfall eingestuft.
4. Abfälle sind vorrangig stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Nicht verwertbare Abfälle sind der ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen (gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer). Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial 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", Technische Regeln, Stand 05.11.2004).

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". Östlich des geplanten Gartencenters ist die Verbreiterung des „Osseweges" von derzeit 4,50 m auf 5,90 m zuzüglich Rinnen und Bord erforderlich. Die Beseitigung von Eschen ist angemessen zu kompensieren. 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 dem Sondergebiet angelegt werden.

Im Süden des Plangebietes wird im Bereich des „Osseweges" und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter eine Buswendeschleife für den ÖPNV angelegt. Die Realisierung wird im Bereich des Privatgrundstückes über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche planungsrechtlich gesichert.

6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG SOWIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das in dem Bebauungsplangebiet Nr. 206 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.II.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 Emssperrwerk wurde das Schöpfwerk erstellt, über das bei geschlossenem Siel kontinuierlich 500 l/s. aus dem Sieltief abgepumpt werden können.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich, der aufzeigt, dass die Oberflächenentwässerung ggf. unter Beachtung von Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung gesichert ist.

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.

Die vom Landkreis Leer am 27.12.2012 erteilte wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist im Bebauungsplan Nr. 206 als Nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

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 das Sondergebiet 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 werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung werden 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.

Geruchsimmissionen

Aufgrund der Ergebnisse des Geruchstechnischen Berichtes Nr. LG 5744.1/01 sind Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Standortverlagerung des Gartencenters „Planten un Blomen" auf die Fläche südlich der Tankstelle und dem nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten. Der in diesem Gutachten zugrunde gelegte maximale Tierbestand sowie die Emissionsquellen sind weiterhin aktuell. Die Zusammenfassung des Geruchstechnischen Berichtes lautet wie folgt:

ZECH

Seite 2 zum Bericht Nr LG5744.1/01

1.) Zusammenfassung

Die Stadt Leer plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 verbunden mit der Ausweisung von Sondergebietsflachen (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 Beeintrachtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 202 der Stadt Leer zu erwarten.

ZECH 24 INGENIEURGESELLSCHAFT

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

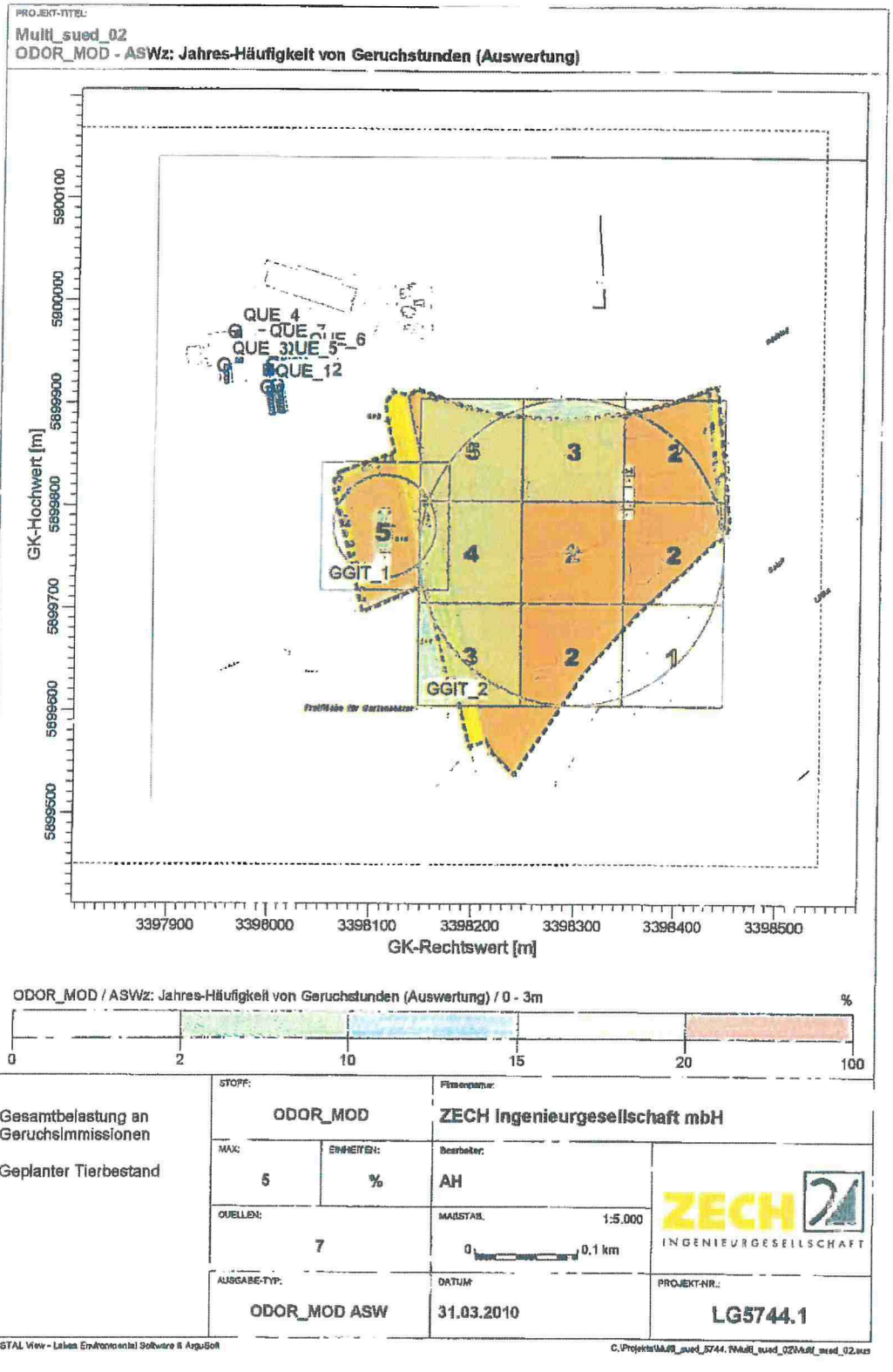
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Hessenweg 58 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 5 00 16 20

Dipl.-Ing. Anke Hessler

i. A. Dipl.-Ing. Kerstin Zahn

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

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


PROJEKT-TITEL:
Multi_sued_02
ODOR_MOD - ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchstunden (Auswertung)
GK-Hochwert [m]
5900100
5900000
5899900
5899800
5899700
5899600
5899500
QUE_4
QUE_12
GGIT_1
GGIT_2
3397900
3398000
3398100
3398200
3398300
3398400
3398500
GK-Rechtswert [m]
ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchstunden (Auswertung) / 0 - 3m
%
0
2
10
15
20
100
Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen
Geplanter Tierbestand
STOFF:
ODOR_MOD
Firmenname:
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
MAX:
5
EINHEITEN:
%
Bearbeiter:
AH
QUELLEN:
7
MAßSTAB:
1:5.000
0
0.1 km
ZECH
INGENIEURGESELLSCHAFT
AUSGABE-TYP:
ODOR_MOD ASW
DATUM
31.03.2010
PROJEKT-NR.:
LG5744.1
AUSTAL View - Lakes Environmental Software & ArguSoft
C:\Projekte\MJB_sued_5744.1\Multi_sued_02\Multi_sued_02.axs

7.1 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

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

Die obenstehende Tabelle verdeutlicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 206 festgesetzt werden.

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter ist bedarfs- und nachfragegerecht. Durch die zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte hervorgerufen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als Gartencenter werden aufgrund des angrenzenden Einkaufszentrums gewahrt. Die zulässigen Nutzungen werden in der Textlichen Festsetzung, Ziffer 1, festgelegt.

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

8.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

1. **Sonstiges Sondergebiet**		**0,84 ha**
- Gartencenter	0,84 ha	
2. **Private Grünfläche**		**0,16 ha**
- Siedlungseingrünung	0,08 ha	
- Räumstreifen	0,08 ha	
3. **Öffentliche Verkehrsfläche**		**0,35 ha**
- Straße	0,27 ha	
- Geh- und Radweg	0,08 ha	
4. **Wasserfläche - Graben (G.II.O.)**		**0,05 ha**
Σ Plangebiet		**1,40 ha**

9.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Teilfläche des „Osseweges" im Bereich des Flurstücks 64/13, Flur 6, Gemarkung Leer, sowie eine 90 m lange und 5 m breite Fläche westlich des „Osseweges" sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 202 als Geh- und Radweg (2,50 m breit) und Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bei der Eingriffsregelung beachtet worden.

Bestand der Eingriffsfläche:

Intensivgrünland der Marschen (GIM)	1,03 ha
Nährstoffreicher Graben (FGR)	0,11 ha
Σ Plangebiet	1,14 ha

Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 206 werden folgende Nutzungen im Bereich der Eingriffsfläche ermöglicht bzw. festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet		**0,84 ha**
- Gartencenter	0,84 ha	
Private Grünfläche		**0,16 ha**
- Siedlungseingrünung	0,08 ha	
- Räumstreifen	0,08 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche		**0,03 ha**
- Straße sowie Geh- und Radweg	0,03 ha	
Wasserfläche - Graben		**0,11 ha**
Σ Plangebiet		**1,14 ha**

Als Eingriffsfläche wird die Grünlandfläche (GIF) und der Graben (FGR) westlich des „Osseweges" betrachtet. Von diesem Eingriffsflächenanteil (1,03 ha) werden die Fläche im Bereich des Gartencenters (0,84 ha) sowie die zusätzlichen Verkehrsflächen (0,03 ha) als versiegelbare Flächen (insgesamt 0,87 ha) gewertet. Zudem soll der Graben westlich des „Osseweges" auf einer Länge von rd. 130 m (0,06 ha) bei einer Breite von rd. 4,5 m verrohrt werden können. Von dieser Fläche werden 0,01 ha für Zufahrten versiegelt. Die Siedlungseingrünung (0,08 ha) ist auch als Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

Der Erhalt der Gräben (G.II.O.) und die Festsetzung von Räumstreifen auf Grünland verhalten sich eingriffsneutral.

Tiere und Pflanzen

Für die Werte und Funktionen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Umbau und Beseitigung von 0,88 ha Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF). Die Gräben (FGR) haben aufgrund ihrer geringen Nutzungsintensität, des Artenreichtums und seiner Funktion besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe III).

Der intensiv genutzte Grünlandbiotop (GIF) ist von geringer Wertigkeit. Ihm 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 0,88 ha ermöglicht, die das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigen.

Mit den voraussichtlichen Bodenversiegelungen von ca. 0,88 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) 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 (0,88 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

Eingriffe dürfen 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

Nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Festsetzungen und Hinweise

Siedlungseingrünung

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungseingrünung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist 3-reihig mit Pflanzabständen von 1,5 m durchzuführen.
Folgende gebietsheimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume (10 %)

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Sträucher (90 %)

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

Straßenraumbegrünung

Nach der Verbreiterung des „Osseweges" in Richtung Westen sind parallel zum Sondergebiet - Gartencenter - nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wahlweise siebzehn

Tilia cordata (Winter-Linde)

oder

Quercus robur (Stiel-Eiche)

als Hochstamm, 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Ein Anteil von rd. 1,30 ha der Fläche Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer, östlich des „Leerer Ostermeedlandstief" zwischen dem „Südring" und dem Leda-Deich wird für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dazu wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.

Es erfolgt auf einer Fläche von 0,93 ha eine extensive Grünlandbewirtschaftung. Die Bewirtschaftungsauflagen werden im Umweltbericht aufgeführt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von rd. 0,37 ha wird gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Landkreis Leer durch die Entwicklung von Schilf-Landröhricht auf muldenförmig angelegter abflussfreier Fläche in der Nähe des Leda-Deiches kompensiert.

Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung der Stadt Leer für siebzehn Bäume

Zur Umsetzung der aktuellen Planung wird die Entfernung von siebzehn Bäumen am „Osseweg" auf der West- und Ostseite beim Einkaufszentrum Multi-Süd gemäß dem anliegenden Lageplan erforderlich.

Im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung des Einkaufszentrums Multi-Süd wurde ein zweiter Haupteingang errichtet. Die bisherige Hauptzufahrt wurde um ca. 20 m nach Süden verschoben, damit nahezu der gesamte PKW-Besucherverkehr und LKW-Lieferverkehr diesen neuen Haupteingang nicht ohne erforderlichen Schutzabstand passieren muss. Diese Maßnahme führte nicht zu der gewünschten „Entschärfung" dieser Gefahrensituation. Daher wird nun die ca. 120 m südlich gelegene Zufahrt als Haupteinfahrt für PKW's und LKW's (Lieferverkehr) sowie als Hauptausfahrt für LKW's genutzt. Infolge der Verlegung der Hauptzufahrt ca. 300 m südlich des Knotenpunktes des „Osseweg" / „Südring" besteht das Erfordernis, den „Osseweg" auf einer Länge von ca. 120 m südlich der bisherigen Hauptzufahrt zu verbreitern. Die bisherige Breite von ca. 4,50 m entspricht nicht den Anforderungen eines Begegnungsverkehrs von LKW's. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 2006 ist unter Beachtung des Ausbauzustandes des „Osseweges" in Höhe der Ausfahrt der neuen Tankstelle für den Begegnungsverkehr von LKW's eine Ausbaubreite von 5,90 m zuzüglich Rinne und Bord erforderlich.

Aus verkehrstechnischer Sicht sowie im Sinne der Verkehrssicherheit ist es zwingend erforderlich, den „Osseweg" zu verbreitern. Dies soll vor allem in Richtung Westen bzw. dem geplanten Gartencenter erfolgen.

Da sowohl die vorhandenen Eschen auf der Ostseite, als auch auf der Westseite des „Osseweges" von Sturmschäden aus dem Jahr 2010 und dem sogenannten „Eschentriebsterben" betroffen sind, sollen alle Eschen in diesem Teilabschnitt beseitigt werden.

Daher wurde ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung gemäß § 7 (1) b) und § 7 (3) der Baumschutzsatzung zur Entfernung von siebzehn Eschen auf der Ost- und Westseite des „Osseweges" südlich der Tankstelle gestellt.

Da die Vitalität der Eschen bereits ohne Auswirkungen der Planung, also die Anlage von Geh- und Radwegen sowie die Verbreiterung des „Osseweges", stark beeinträchtigt ist, wird eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 als angemessen angesehen. Hierzu sind wahlweise siebzehn Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Winter-Linden (*Tilia cordata*) als Hochstamm, 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Landschaftspflegerische Gegenüberstellung

Bestand							Planung						Kompensation		
Flächengröße	Biotoptyp	Wertstufe					Flächengröße und Art der Planung bzw. Beeinträchtigungsart	Beeinträchtigungsschwere (Wertstufe) für Schutzgut					Verhältnis Eingriff : Kompensation der Schutzgüter Boden/ TWLL	Flächenbedarf für	
		Tiere und Pflanzen (T)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Landschaftsbild (L)		Tiere und Pflanzen (T)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Landschaftsbild (L)		Sukzession (Boden)	Extensivierung (TWLL) in ha
1,03 ha	GIF Grünland	II	2	2	2	2	0,87 ha Versiegelung	e (I)	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	1 : 0,5 / 1 : 1	0,44	0,87
							0,08 ha Bepflanzung Schutzwall (Aufwertung)	ne (III)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	Kompensation	./. 0,08	
0,11 ha	FGR Graben	III	2	2	2	2	0,08 ha Grünstreifen	ne (II)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	ne (2)			
							0,05 ha Erhalt	ne (III)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	– / –		
							0,01 ha Verrohrung (Zufahrt)	e (I)	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	1 : 1 / 1 : 1	0,01	0,01
							0,05 ha Verrohrung (Grünfläche)	e (II)	ne (2)	e (3)	ne (2)	ne (2)	– / 1 : 1		0,05
1,14 ha	Gesamtfläche						1,09 ha (0,88 ha Versiegelung, 0,26 ha Grünflächen / Gräben)							0,37 ha Nutzungsaufgabe	0,93 ha Extensivierung
													vorgesehene Maßnahmen	0,37 ha Entwicklung von Schilf-Landröhricht und 0,93 ha Grünlandextensivierung (Flurstück 8/46, Flur 6, Gemarkung Leer)	

Hinweise:

Wertstufen 1 bis 3 für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild laut NLÖ, 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 ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 2002: „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz"

e = erhebliche Beeinträchtigungen

ne = nicht erhebliche Beeinträchtigungen

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, 27.01.2011
15.04.2011
10.08.2011
23.09.2011
07.10.2011
17.02.2012
01.03.2012

Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
- Ingenieure -