

Stadt Leer

Landkreis Leer



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 189, 1. Änderung

(Telekom Gelände)

§ 13 a BauGB

Juli 2014



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und For-
Escherweg 1 • schung
Postfach 3867 • 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • 26028 Oldenburg
www.nwp-ol.de • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung.....	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen	1
1.5 Beschreibung des Plangebietes.....	2
2 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	3
3.1 Relevante Abwägungsbelange.....	4
3.1.1 Raumordnerische Belange.....	4
3.1.2 Verkehrliche Belange / Straße und Hafenbahnanlagen.....	4
3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	5
3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	6
3.1.5 Belange des Bodenschutzes / Altlasten	6
3.1.6 Belange von Natur und Landschaft	7
3.1.7 Belange des Artenschutzes.....	8
3.1.8 Klimaschutz	9
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	10
3.2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	10
3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	10
4 Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
4.2 Baugrenzen / nicht überbaubare Flächen / Nebenanlagen.....	11
4.3 Verkehrsflächen.....	12
4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	12
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.6 Hinweise	14
5 Ergänzende Angaben	16
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	16
5.2 Ver- und Entsorgung.....	16
5.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	17
Berichtigung Flächennutzungsplan.....	18



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Leer hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 die Situation der gewerblichen Bauflächen im Bereich südlich der neuen Straßenverkehrsstraße im Bereich der Straßen Georgstraße, Nessestraße und Sägemühlenstraße neu zu ordnen. Diese Neuordnung wird erforderlich aufgrund der Aufgabe der im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzten geplanten Schienenbahntrasse bzw. die dafür freizuhaltende Fläche. Diese Vorhaltefläche für eine Schienentrasse wird nicht mehr benötigt und kann für die erforderlichen Flächennutzungen der benachbarten gewerblichen Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Stadtgebietes der Stadt Leer im nördlichen Bereich des Handelshafens und südlich des Hafenkopfes. Im Norden wird das Plangebiet durch die neu gebildete Straßenkreuzung Georgstraße/Ledastraße/Am Dock begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen, die für die Bereitstellung von Flächen einer zukünftigen Schienenbahntrasse erforderlich geworden wären.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 für den Landkreis Leer ist die Stadt Leer als Mittelzentrum eingestuft und der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

Leer ist entsprechend der Vorgaben des LROP als Seehafen festgesetzt. Über die Ems und die Leda ist die Seeschifffahrt gesichert. Die Darstellung des Hafens Leer, der in einen Handelshafen und einen gewerblichen Hafen untergliedert ist, mit einem Vorranggebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen unterstreicht die Bedeutung als Seehafen.



Innerhalb der Vorrangflächen für industrielle Hafenanlagen sind die vorhandenen Anschlussgleise für schienengebundenen Güterverkehr für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die gewerblichen Hafenanlagen in Leer Hafen werden zudem als Umschlagplatz beschrieben.

Die Planaufstellung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

❑ Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 stellt für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 eine geplante Bahntrasse inmitten von gewerblichen Bauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Ziele der Stadtplanung angepasst. Die Berichtigung ist dieser Begründung beigelegt.

❑ Bebauungspläne

Die Flächen im Plangebiet werden planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 189 abgesichert, der seit September 2012 rechtskräftig ist.

Es sind großräumig gewerbliche Flächen dargestellt, durchzogen von einer 5 m breiten Trasse, die von Bebauung freizuhalten ist und für die eine späterer Neubau einer Schienenbahntrasse abgesichert werden sollte. Diese Schienenbahntrasse wird auf absehbare Zeit nicht mehr benötigt, so dass die Stadt Leer ihre städtebaulichen Planungsabsichten für diesen Teilbereich der Planung geändert hat.

Die trassenbegleitenden Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Leer befindet sich am Zufluss der Leda in die Ems an einem wirtschaftlich und landschaftlich sehr interessanten Bereich. Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah am Kopf des Handelshafens und ist dominiert von öffentlichen Gebäuden (Polizei, Behördenhaus), gewerblichen Betrieben, die innerhalb der Hafenwirtschaft tätig sind und einer großen Grünfläche. Neben produzierenden Unternehmen (Yachtbau) findet man auch Freizeiflächen (Skaterbahn) vor wie auch Flächen für den Verkauf (Installationsbetrieb). Die benachbarten gewerblichen Flächen zwischen dem Handelshafen und dem Industriehafen werden schwerpunktmäßig für die Betriebe mit hafenorientierten Nutzungen, wie Lagerhaltung, Baustoff- und Mineralölhandlungen und Werften genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden aus von der Ledastraße sowie der Georgstraße, von Süden her von der Sägemühlenstraße und Industriestraße. Zusätzlich verläuft eine Gleisanlage nördlich der Grünanlage und reicht eingleisig bis in den Osten des Plangebietes.

Weite Bereiche des Plangebietes sind vollständig gewerblich genutzt, die Flächen bis auf die große Grünanlage und vereinzelte Bauminseln und Bereiche am Böschungskopf zum Handelshafen vollkommen versiegelt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich des alten verfüllten Hafendocks, welches sich laut den bisher bekannten Unterlagen vom östlichen Kopfende des Handelshafens bis zum Bahnhofsring erstreckte.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leer verfolgte mit dem Bebauungsplanes Nr. 189 (2012) die Zielsetzung, diesen Bereich als Teil der Innenstadt neu zu entwickeln. Hierzu sollen die Flächen im Bereich der Ledastraße / südlich Georgstraße als Teil des städtebaulichen Ringschlusses neu angebunden werden. Die südliche Georgstraße wird aufgehoben; die Ledastraße über die Straße Am Dock an einen neuen Knotenpunkt an die Sägemühlenstraße angebunden. Der neue Knotenpunkt erschließt zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich die frei werdenden Bahnflächen östlich der Straße Am Dock.

Zwischenzeitlich wurde durch eine neue Anbindung die bisherige Straßenführung der Georgstraße im Bereich des Bebauungsplanes 189 aufgehoben und diese Flächen städtebaulich neu beordnet. Gleichzeitig werden die Flächen des ehemaligen Telekomgeländes ebenfalls einer neuen -gewerblichen- Nutzung zugeführt. Die bestehenden öffentlichen Nutzungen (Polizei, Bürogebäude) bleiben erhalten.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden mit der 62. Änderungen an die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 189 angepasst. Der südlich angrenzende Hafbereich soll weiterhin Betrieben vorbehalten bleiben, die direkt oder indirekt auf eine Hafennähe angewiesen sind. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Gleichzeitig war es geplant, die bestehenden Schienenanlagen neu zu verlegen, um die gewerblichen Flächen besser anbinden zu können und die frei werdenden Bahntrassen einer städtebaulichen Entwicklung zukommen zu lassen. Vorgabe dabei war, dass die geänderte Straßenführung sowohl mit den vorhandenen als auch mit den verlegten Bahngleisen kompatibel sein muss.

Für dieses städtebauliche Ziel gibt es kein Erfordernis mehr, die geplante Bahntrasse wird nicht mehr benötigt und kann einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Da diese Umnutzung mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 nicht realisierbar sind, wird mit der 1. Änderung eine Anpassung vorgenommen.

Gleichzeitig ist mit der Herausnahme der potenziellen Bahntrasse eine intensivere Ausnutzung des Telekom-Geländes als städtebauliches Ziel genannt. Dies beinhaltet neben einer Aufstockung der maximalen Gebäudehöhe für dieses Grundstück von 12 m auf 18 m gleichzeitig die Änderung der abweichenden Bauweise in eine offene Bauweise, um eine zu massive Füllung dieses Grundstückes zu verhindern.

Die Stadt Leer kommt bezüglich der Änderung der Bauweise und damit verbundene Beschränkung der baulichen Anlagen nicht in eine Schadensersatzpflicht gemäß § 42 (1) BauGB, da es sich um ein Grundstück im städtischen Eigentum handelt.

Die Bauleitplanung kann im Zuge der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung an die geänderten Zielsetzungen angepasst.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. So sind durch die Ausweisung von Siedlungsgebieten Standorte zu bevorzugen, bei denen Konflikte durch Immissionen im Vorwege auszuschließen sind bzw. innerhalb des rechtlichen Rahmens liegen.

Ein wesentliches Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 begründet die städtebauliche Neuordnung der ehemals festgesetzten Trasse für eine geplante Bahnanlage sowie die veränderten Ausnutzungsziffern für das Flurstück 143/25 (Telekom-Gelände). Die Realisierung der Bahntrasse ist gemäß dem städtebaulichen Willen der Stadt Leer kein kurz- bis mittelfristig zu realisierendes städtebauliches Ziel. Vielmehr besteht der Wunsch diese Flächen einer angemessenen und gleichzeitig intensiven Bebaubarkeit zuzuführen, um die Ausnutzbarkeit und spätere Vermarktung der Grundstücke zu verbessern.

Die wesentlichen Planungsziele des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unangetastet, alle hierzu erforderlichen immissionsschutz- und naturschutzfachlichen Regelungen werden auf die Flächen des 1. Änderungsbereiches übertragen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

3.1.2 Verkehrliche Belange / Straße und Hafenbahnanlagen

Das Plangebiet befindet sich im Hafengebiet von Leer südlich des Hafenkopfes und wird über die Straßen Nessestraße und Industriestraße erschlossen, die über den Südring eine direkte Anbindung an die Autobahnen 28 und 31 besitzen. Nach Norden führt die Georgstraße direkt in die Innenstadt.

Wasserseitig liegt der Hafenbereich direkt an der Seeschleuse der Leda, die in Leerort in die Ems, beides Bundeswasserstraßen, mündet. Somit besitzt der Hafenbereich eine sehr gute Anbindung auch an die Nordsee.

Durch die Neuordnung der Bahnanlagen/Schientrasse im Geltungsbereich wird eine Verbesserung der Bebaubarkeit der benachbarten Grundstücke erreicht. Die im Umgebungsgebiet der 1. Änderung bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden in den letzten Jahren vollständig umgebaut und den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich Hafen / Nesse angepasst.

Die Ledastraße wird die Funktion einer Zufahrtsstraße für die Innenstadt beibehalten, mit der nördlichen Georgstraße verknüpft und an die ausgebaute Straße Am Dock angebunden.



Die bestehenden Gleisanlagen sind von erheblicher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Hafen und sollen den Erfordernissen der Betriebe sowie der gewünschten städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrslärm

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 sowie der 1. Änderung hierzu sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten und den Neubau und Neuordnung von öffentlichen Straßen vor. Hierzu sind im Rahmen der Abwägung auch die möglichen Lärmbelastungen zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgte mit Gutachten unter dem Prognosehorizont 2025 unter sämtlicher Einwirkungen aus den öffentlichen Straßen sowie den im Plangebiet ehemals vorgesehenen Verlegung von Schienenwegen, die nun mit der 1. Änderung wieder aufgehoben werden.

Die im Gutachten ermittelte Aufsummierung aller Belastungen wird auch für die 1. Änderung übernommen und planerisch entsprechend den Festsetzungen der jeweils benachbarten Flächen festgesetzt, so dass man die maximalen Auswirkungen der möglichen Immissionsbelastungen berücksichtigt.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) setzt die Immissionsgrenzen mit 69/59 dB(A) tags/nachts fest, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht überschritten werden sollten. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass in vorbelasteten bebauten Bereichen, sog. Gemengelage, diese Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können und im Rahmen der städtebaulichen Abwägung hiervon abgewichen werden kann. Dann sollte aber ein möglicher Ausgleich in Form geeigneter Maßnahmen (Gebäudestellungen, Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) planungsrechtlich abgesichert werden.

Die ehemals geplante Verlegung der Schienenwege hatte aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Bereiche keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet. Die Auswirkungen wären so gering gewesen ohne dass Grenzwertüberschreitungen noch relevante Beurteilungspegel-Erhöhungen hervorgerufen worden wären. Aus diesem Grund werden die lärmtechnischen Festsetzungen für die neu geschaffenen Baurechte übernommen.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbe- und Kerngebiete (Polizeigelände) der DIN 18005-1 im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt, die den maßgeblichen Außenlärmpegel für Gewerbelärmeinwirkungen berücksichtigen und die planungsrechtlich in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung gesichert werden.

Gewerbelärm

Die nachfolgend getroffenen Aussagen zur Einstufung der gewerblichen Lärmbelastung entsprechen den Festsetzungen der benachbarten gewerblichen Flächen und können für die Flächen der 1. Änderung ebenfalls angewendet werden.

Abstimmungsgemäß wurde bei der Gewerbelärmkontingentierung davon ausgegangen, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den festgelegten Immissionsorten bereits ausschöpfen werden.



Die Emissionskontingentierung ist demnach so zu optimieren, dass an allen Immissionspunkten Beurteilungspegel mit 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegen, um keine relevante Zusatzbelastung zur Gesamtbelastung mehr zu leisten. Im Sinne der Vorsorge wurde jedoch mit einem Maximalwert von 10 dB(A) unter Richtwert gerechnet.

Gleichzeitig sind die bestehenden Betriebe durch die Kontingentierung nicht einzuschränken. Im Geltungsbereich ist dies der Yachtbetrieb südlich der Nessestraße, der nach eigenen Angaben jedoch einen ausschließlichen Tagbetrieb fährt und benötigt.

Die vorgenommene Emissionskontingentierung wurde dahingehend optimiert, dass an den Immissionspunkten eine Unterschreitung der Richtwerte um 10 dB(A) erreicht wird. Dabei wurden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete gemäß der Vorgaben der angrenzenden Bauleitplanungen berücksichtigt.

Bei der Dimensionierung der zulässigen Lärmkontingente lagen die folgenden Aspekte in Absprache mit der Stadt Leer und den Stadtwerken sowie den Gewerbebetreibenden zu Grunde:

- ⇒ Einstufung des Bürogebäudes auf dem Gelände der Rhenus AG & Co. mit dem Schutzanspruch eines Industriegebietes (GI).
- ⇒ Ausschluss von Hauptgebäuden mit nach Süden ausgerichteten Aufenthaltsräumen und Fenstern auf dem Gelände der Polizei.
- ⇒ Ausschluss des betriebsbezogenen Wohnens in den gewerblichen Flächen.

3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 nicht beeinträchtigt. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die in den Straßen „Nessestraße“, „Sägemühlenstraße“ und „Am Dock“ bestehenden verlegten Kanalisation.

3.1.5 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Aufgrund der langjährigen Vornutzungen im Plangebiet (Gewerbefläche, Hafengebiet, Bahngleise usw.) werden die Flächen, auf denen die Planungsansätze realisiert werden sollen, gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) überwiegend als potentielle Verdachtsflächen eingestuft, d. h. es besteht grundsätzlich der Verdacht, dass aufgrund der Nutzung und dabei auftretender Leckagen, Ablagerungen usw. schädliche Bodenveränderungen verursacht wurden.

Schadstoffeinträge in den Boden können nicht ausgeschlossen werden, insbesondere aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Hafengebietes (es wird von einer industriellen Nutzung seit ca. 1924 ausgegangen). Demzufolge ist diesem Verdacht bei den Planungen der Bautätigkeiten frühzeitig nachzugehen, um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich des alten verfüllten Hafendocks, welches sich vom östlichen Kopfende des Handelshafens bis zum Bahnhofsring erstreckte. In diesem Bereich werden die bereits bestehenden Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen planungsrechtlich festgesetzt, so dass sich hier keine Veränderungen der Bodennutzungen ergeben.

In den Bereichen, wo bauliche Tätigkeiten durchgeführt werden sollen (Ver- bzw. auch Entsiegelungen) sind die entsprechenden Bestimmungen zum Bodenschutz sowie des Kreis-

laufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten, dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Entsorgung kontaminierter Materialien zu legen.

Im Jahr 2010 hat es im Bereich des Sanierungsgebietes Handelshafen/Nesse-Dock bereits konkrete Bodenuntersuchungen im Bereich des Behördenhauses und Hafenkopfes gegeben^{1,2}. Im Ergebnis dieser gutachterlichen untersuchten Flächen wurden jedoch keine, einer Bauleitplanung entgegenstehenden Belastungen des Bodens und Grundwassers festgestellt. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen die Bestandsflächen der gewerblichen Betriebe sowie geringfügig Straßenverkehrsfläche und Bahngleise fest. Es kommt in geringem Umfang zu einer Umverteilung der Flächennutzungen von Bahngleisen in Richtung gewerbliche Bebaubarkeit. Da es sich bei beiden Flächennutzungen um eine planungsrechtliche Vollversiegelung handelt, wird es nicht mit einer Offenlegung von Boden kommen und damit verbunden zu einem Schadstoffein- bzw. einer Auswaschung in das Grundwasser.

Bei konkreten Baumaßnahmen ist der Landkreis Leer als Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Dazu sind folgende Punkte darzulegen:

- ⇒ Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der Verdacht einer Kontamination hinreichend zu recherchieren und ggfls. durch orientierende Erkundungen, sofern nicht bereits erfolgt, zu belegen.
- ⇒ Im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ist vor Baubeginn der Entsorgungsweg (Entsorgung = Verwertung oder Beseitigung) für die anfallenden Materialien (Bausubstanz, Bodenaushub) darzustellen. Anfallender Bodenaushub wird nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes als Abfall eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung der Beseitigung zuzuführen ist.
- ⇒ Sollten bei Erd- und Bauarbeiten weitere Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen auftreten bzw. Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) entstehen, ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen bereits vollständig planungsrechtlich abgesicherten Bereich. Es handelt sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 189, in der bereits

- Verkehrsfläche mit geplanter Bahnanlage,
- Gewerbegebiet mit der geplanten Bahnanlage, und
- Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen

ausgewiesen sind.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 ist die Herausnahme der bisher als freigehaltene Trasse festgesetzten Bahnanlage. Mit der Änderung werden die Trassenparallelen Baugrenzen aufgehoben und der Bereich wird durchgängig als Gewerbegebiet festgesetzt, bzw. als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

¹ Sanierungsgebiet Handelshafen/Nesse-Dock, Institut für Umwelt-Analyse (IFUA) – Hafenkopf und Georgstraße, Mai 2010

² Sanierungsgebiet Handelshafen Nesse-Dock, Institut für Umwelt-Analyse (IFUA) – Hafenkopf und Georgstraße (hier ergänzende Untersuchung im Bereich Behördenhaus und Hafenbecken), Oktober 2010



□ Eingriffsregelung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.189 werden lediglich die Flächen der geplanten Bahnanlage herausgenommen und als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen wie Erhalt der markanten Laubbäume werden übernommen.

Die mit der Planung verbundenen zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beziehen sich vollständig auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 189, so dass für die Eingriffsbeurteilung lediglich das Planungsrecht der aktuellen Planänderung gegenübergestellt wird:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 189	Bebauungsplan Nr. 189, 1. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Geplante Bahnanlage innerhalb eines Gewerbegebietes	Gewerbegebiet	Änderung der Art der baulichen Nutzung ohne Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten der GRZ, da bei einer Bahnanlage eine mindestens so hohe Versiegelungsrate anzusetzen ist wie im Gewerbegebiet ⇒ Kein Eingriff
Öffentliche Verkehrsfläche mit geplanter Bahnanlage	Öffentliche Verkehrsfläche	Herausnahme der Bahntrasse keine Erhöhung oder Änderung der Ausnutzungsmöglichkeiten ⇒ Kein Eingriff
Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäume	Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäume	Übernahme der Erhalt-Festsetzung ⇒ Kein Eingriff

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 werden keine Eingriffe vorbereitet.

3.1.7 Belange des Artenschutzes

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von März 2010. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Aktuell gibt es keine konkreten Meldungen oder Verdachtsmomente auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Im Plangebiet sind im Westen und Norden angrenzend einige Laubgehölze vorhanden, die Quartierspotentiale für Gehölzbrüter aufweisen. Auch einzelne Sukzessionsgehölze im Südwesten sind ausgeprägt. Störungsempfindliche Arten sind im Plangebiet wegen der starken gewerblichen Beanspruchung des Gebietes und der bestehenden Störeinflüsse durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Straßen nicht zu erwarten, vielmehr sind siedlungstolerante Vogelarten in den Freiflächen wahrscheinlich.



Fledermausquartiere sind im Plangebiet aufgrund fehlender Quartierspotentiale nicht zu erwarten. Allerdings können die Grün und Wasserflächen - vor allem entlang des Hafengebäudes - als Jagdhabitats von Fledermäusen genutzt werden.

Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Tiergruppen, z.B. Insekten, Amphibien oder Libellen sind im Plangebiet aufgrund der Biotopausprägung und der speziellen Lebensraumanforderungen nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung der Planung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie die Tötung von artenschutzrechtlich relevanten Individuen auszuschließen, wenn keine Brut- und Quartierspotentiale vorliegen, bzw. die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

Es werden durch die Planung keine unbelasteten Freiflächen überplant. Die vorhandenen Freiflächen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Siedlungsraumes genutzt werden könnten, erfüllen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nicht, sofern vergleichbare Strukturen in der Umgebung erhalten bleiben bzw. vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Mit den zu erhaltenden Grünflächen wird der Verbotstatbestand somit nicht berührt.

Eine erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Arten, die zu einer Gefährdung der Population führen würde, ist im Plangebiet wegen der Vorbelastung ebenfalls auszuschließen.

Insgesamt werden aufgrund der Bestandssituation mit einer starken gewerblichen Prägung und unter Beachtung des Vermeidungsaspektes, wie der Brutzeiten, zum gegenwärtigen Zeitpunkt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

3.1.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist der Erhalt der markanten Einzelbäume, die auch im städtischen Umfeld zu einem positiven Ortsklima beitragen, zu berücksichtigen.



3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Leer beteiligt die Öffentlichkeit aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB:

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Vorlage an dieser Stelle ergänzt.

3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund des gewählten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger verzichtet.



4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189, die planerisch nicht mehr benötigten Bahngleise im Plangebiet einer Bebaubarkeit zuzuführen, werden diese Flächen im Plangebiet als überbaubare Flächen gemäß den städtebaulichen Daten der jeweils benachbarten Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Vor der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet als Ergänzung für die Innenstadt zu entwickeln und gleichzeitig die vorhandenen gewerblichen Betriebe (Yachtbetrieb) dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten bzw. in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken, werden aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen das betriebsbezogene Wohnen sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Weiterhin werden die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Im Plangebiet erfolgt zusätzlich eine Steuerung der Gewerbegebiete im Hinblick auf die Auswirkungen auf die nördlich befindlichen Mischgebiets- und Kerngebietsnutzungen. Für die Gewerbegebietsflächen werden Emissionskontingente (L_{EK})³ festgesetzt und damit die betrieblichen Nutzungen dieser Flächen gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt geregelt:

Innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen sind solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an das in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Höchstmaß darf gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden, da es sich um ein fast vollständig bebauten bzw. versiegeltes Gebiet handelt. Auf diese Weise wird der vorhandenen intensiven Flächenausnutzung der gewerblichen Flächen Rechnung getragen und den Betrieben eine optimale und bedarfsgerechte Ausnutzung ihrer Flächen ermöglicht.

Es wird für den schmalen Bereich der ehemaligen Bahntrasse abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Bauten mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies entspricht dem baulichen Bestand in der Nachbarschaft des Plangebietes, den Festsetzungen des Ursprungsplanes und ermöglicht insbesondere die Errichtung von großflächigen Hallenbauten für die gewerblichen Nutzungen. Die Höhe der gewerblichen Bauten wird entsprechend der umgebenden Flächen auf 12 m begrenzt.

In Ergänzung werden für die Fläche 143/25 (eh. Telekom-Gelände) die Höhenfestsetzungen auf bis zu maximal 18 m Gesamthöhe begrenzt bei gleichzeitiger Festsetzung einer offenen Bauweise, um die Baukörper hinsichtlich der Längenausdehnung auf maximal 50 m zu begrenzen.

³ L_{EK} entspricht den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP)

Baugrenzen / nicht überbaubare Flächen / Nebenanlagen

Die neu festgesetzten gewerblichen Flächen wurden zuvor planungsrechtlich für eine Gleisnutzung bereit und somit von baulichen Anlagen freigehalten. Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen wird diese planerische Gleisnutzung nicht mehr realisiert und somit stehen die Flächen für eine bauliche Ausnutzung zur Verfügung. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem Grundstückszuschnitt der jeweils benachbarten Grundstücksabschnitte angepasst, so dass größere zusammenhängende Baufelder im gewerblichen Hafengebiet entstehen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu den Bestandsbahngleisen wird ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt, damit eine zu dichte Bebauung entlang der Verkehrsflächen verhindert wird.

Zudem wird die Bebaubarkeit durch Nebenanlagen im Nahbereich der bestehenden Gleistrassen der Hafenanlagen eingeschränkt. In einem Bereich von jeweils 3m beidseitig dieser festgesetzten Flächen ist die Bebauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Sinne von Gebäuden unzulässig. Somit steht in Summe ein 11 m breiter Trassenbereich für die Bestandsanlagen der Gleistrasse zur Verfügung.

In allen übrigen Bereichen sind diese Trassen von öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) begleitet, so dass auch auf diesen Flächen der entsprechende Sicherungsstreifen von jeweils 3 m Breite zur Verfügung steht.

4.2 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches umfassen einen kleinen Abschnitt des planungsrechtlich neu geordneten Geltungsbereiches. Die Baugrundstücke sind über das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden und erschlossen. Eine ergänzende Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die das Plangebiet am östlichen Rand querende Bahntrasse ist als Bestandsgleis Schiene festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 143/25 der Flur 7 im Geltungsbereich befindet sich ein seit langer Zeit nicht mehr genutztes mit Datum vom 09. September 1971 planfestgestelltes Gleis, dass bei Realisierung der Planung beachtet werden muss.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Gewerbelärm:

Aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens ergeben sich die folgenden immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 189 sowie die daraus resultierende 1. Änderung:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) m²

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1 / Nord	65	50
TF 1 / Süd	63	48
TF 2 Nord/Süd	57,5	42,5
TF 3	60	45
TF 4	57,5	42,5
TF 5	60	45
TF 6	57,5	42,5
TF 7	53	38

Diese Kontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Nutzungen in den benachbarten Wohn-, Misch- und Kerngebieten. Für schutzwürdige Nutzungen in als Gewerbe- und Industriegebiet anzusehenden Bereichen ist für alle Flächen ein Zusatzkontingent von 2 dB(A) zulässig.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV = Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. = erf. $R'_{W,res}$ = 40 dB
= Büros = erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V = Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. = erf. $R'_{W,res}$ = 45 dB
= Büros = erf. $R'_{W,res}$ = 40 dB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Nachweis auch an den von den Straßen abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

Im Bereich der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabge-



wandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden in geringem Umfang Bäume zum Erhalt festgesetzt mit der Maßgabe, diese dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind art- und lagegleich nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer vorzunehmen. Hierdurch werden die Gehölze in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Ortsbild gesichert.

Weiterhin wird für die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume eine allgemeine Festsetzung zur Nachpflanzung getroffen, soweit es sich um Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm oder mehr handelt: Wird ein solcher Baum gefällt, ist innerhalb des Plangebietes ein Laubhochstamm (vorzugsweise Linde oder Eiche) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird ein Mindestanteil an Gehölzen im Plangebiet gesichert und gleichzeitig eine Flexibilität hinsichtlich der Lage der Nachpflanzung eröffnet.

4.5 Hinweise

1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 189 für die sich überlagernden Teile außer Kraft.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Altablagerungen / Verdachtsflächen / Entsorgung

Aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet (Bahngleise, Gewerbeflächen usw.) werden Flächen auf denen Neu- oder Umplanungen erfolgen, gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) überwiegend als potentielle Verdachtsflächen eingestuft. Es besteht grundsätzlich der Verdacht, dass aufgrund der Nutzung und dabei auftretender Leckagen, Ablagerungen und schädliche Bodenveränderungen verursacht wurden. Vorhandene Schadstoffeinträge können daher nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der Verdacht einer Kontamination hinreichend zu recherchieren und ggfls. durch orientierende Erkundungen zu belegen. Der ordnungsgemäße und schadlose Entsorgungsweg für die anfallenden Materialien (Bodenaushub, Baustoffe) ist darzustellen. Hier sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

4. Schifffahrtsweg Leda/Ems

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Insbesondere ist hier die Verwendung der Farben rot und grün unzulässig.

5. Besonderer Artenschutz

Es sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG zu berücksichtigen.



6. Leitungstrassen Versorgungsunternehmen

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

7. Bestandsgleis Telekomgelände

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 143/25 der Flur 8 ein seit langer Zeit nicht mehr genutztes planfestgestelltes Gleis, das bei Ausführung der Planung zu beachten ist.

5 Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gewerbegebiete	15.693 m ²
Straßenverkehrsfläche	155 m ²
Fläche für die Bahn (Bestandsgleise)	40 m ²
Gesamt	15.888 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt und besteht über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Leer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Abwasserentsorgungsbereich der Stadtwerke Leer.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist bereits vorhanden und wird an die neuen Grundstückszuschnitte angepasst neu verlegt.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Abfallentsorgung sind ebenfalls über die Stadtwerke Leer sichergestellt.

Für die Brandbekämpfung sind die erforderlichen Löschwassermengen gemäß DVWG Arbeitsblatt 405 sichergestellt. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung sind 192 cbm pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten, ggfls. ist eine frostfreie Entnahmestelle mit einer Feuerwehreinfaahrt zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

(Unterschrift)

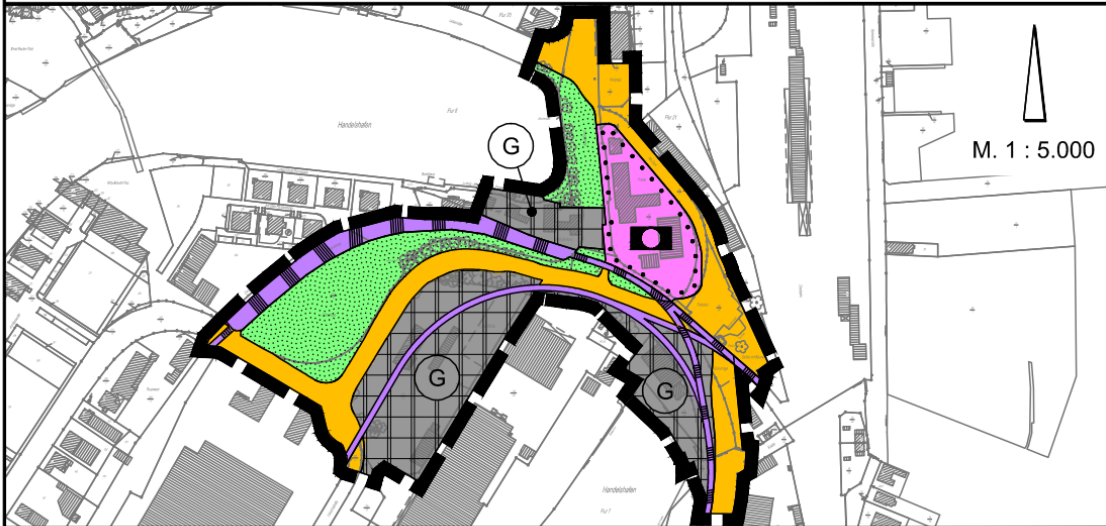
Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 189 als Anlage beigefügt.

Stadt Leer, den

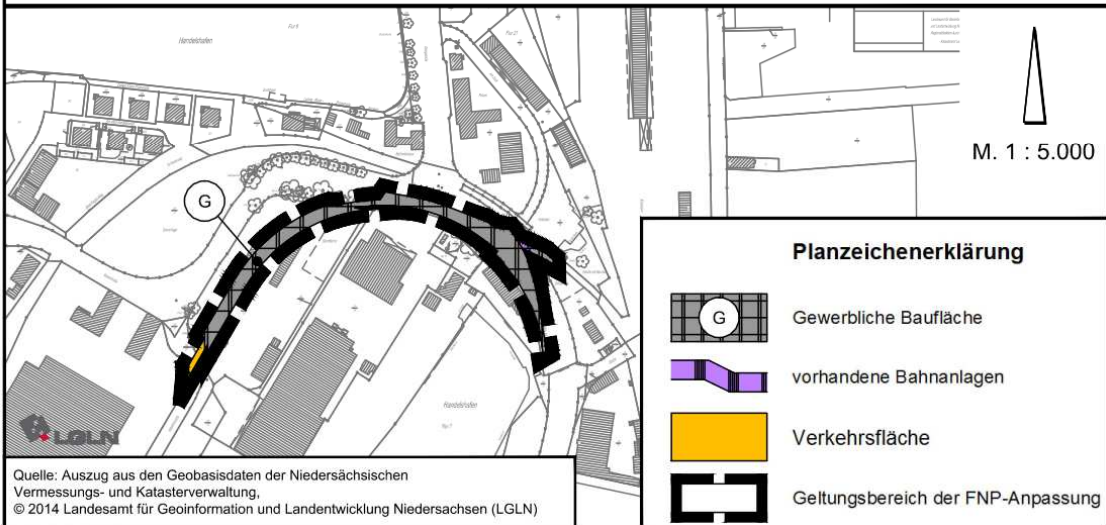
Bürgermeister

Berichtigung Flächennutzungsplan

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



.... . Anpassung des Flächennutzungsplanes



.... . Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leer (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Leer hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Im Bereich beidseits der Straßen Georgstraße, Nessestraße und Sägemühlenstraße sowie westlich der Straße Am Dock" für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Leer am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan der Stadt Leer im Wege der Berichtigung angepasst.

Leer, den

Der Bürgermeister