

STADT LEER

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 236
Gewerbegebiet Benzstraße - Erweiterung

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Vorentwurf

13. Februar 2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	2
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	3
4.4	Luftverkehrsrechtliche Belange	4
4.5	Belange des Denkmalschutzes	4
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	4
4.7	Belange des Bodenschutzes	4
4.8	Kampfmittel	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Emissionskontingente (LEK)	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	7
5.6	Hauptversorgungsleitungen	7
5.7	Öffentliche Grünflächen	8
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.9	Anpflanzen von Einzelbäumen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Nüttermoor nördlich der Bundesautobahn 31 in westliche Richtung auszuweiten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieses Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Gewerbegebiet Benzstraße – Erweiterung“. Es handelt sich hierbei um eine entsprechende Fläche aus dem Gewerbeflächenkonzept Leer, die bereits bauleitplanerisch durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet ist und sich an den östlich gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 205 anschließt.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 236 beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 236 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Leer und umfasst eine ca. 23,6 ha große Fläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Nüttermoor westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der Bundesautobahn 31. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Ferner queren unterirdische Versorgungsleitungen den Planungsraum.

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß den Aussagen des rechts-gültigen Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft die gewerbliche Nutzung innerhalb eines bereits vorgeprägten Bereiches auszuweiten, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die landesplanerischen Zielvorgaben für die Landkreisebene konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem 15.01.2025 rechtsverbindlich und beinhaltet für den Geltungsbereich die Darstellung Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 236 beabsichtigte Ausweitung der gewerblichen Nutzung am bereits vorgeprägten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandort Nüttermoor entspricht dieser Zielvorgabe. Der gesamte nördliche Stadtbereich einschließlich des Plangebietes liegt ferner innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Weiterhin werden im RROP die im Plangebietsbereich querenden Erdgasleitungen ausgewiesen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer aus dem Jahr 1981 wird der Bereich der 73. Änderung entsprechend der vorgesehenen Nutzung überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB, werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 236 beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB geschehen.

Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Über im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Stadt Leer wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung einstellen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Die mit dem Planvorhaben verfolgten gewerblichen Nutzungen sind allgemein mit Emissionsentwicklungen verbunden. Neben den Betriebsgeräuschen (Schallentwicklung) und Verkehrslärmentwicklungen ist auch mit Geruchsaufkommen zu rechnen, die sich beeinträchtigend auf den Menschen auswirken können. Im Umfeld des Plangebietes sind nur relativ wenige störepfindliche Nutzungen anzutreffen. Ein Geruchsimmissionsgutachten der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2014, das im Zuge der 73. Flächennutzungsplanänderung erstellt wurde¹, kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsgrenzwert von 15 Geruchsstunden für Gewerbegebiete nur im äußeren Westen des Plangebietes überschritten wird. Hier setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Grünfläche fest, sodass mit keinen störenden Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind allerdings im Zuge des weiteren Planverfahrens entsprechende aktualisierte Fachgutachten (Lärm und Geruch) zu erarbeiten.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung orientiert sich der Bebauungsplan an dem bestehenden Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 205 der IST GbR aus dem Jahr 2015, das im Auftrag der Stadtwerke Leer AöR erstellt wurde². Im Konzept wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Das nun geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den damaligen Gegebenheiten und auch in der Umgebung haben sich keine grundlegenden Veränderungen ergeben. Die Regenrückhaltung wurde entsprechend bereits ausreichend dimensioniert. Ob dennoch neue Berechnungen erforderlich werden, wird zum nächsten Verfahrensschritt geprüft.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG), Schutzzone III B, des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung für die Schutzzone III B entsprechend zu beachten. Die nach der Wasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote und Handlungen sind zu beachten. Hierauf wird im Plan nachrichtlich hingewiesen.

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2014): Immissionsschutzgutachten (Projekt: Bauleitplanung der Stadt Leer: 73. Änderung des Flächennutzungsplanung & Bebauungsplan Nr. 205), Oldenburg.

² IST Ingenieurbüro DR. Schwerdthelm & Tjardes GbR (2015): Stadtwerke AöR – Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Nüttermoor (Projektnummer 1388), Schortens.

4.4 Luftverkehrsrechtliche Belange

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

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.7 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

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

de Versauerungspotential durchzuführen. Der anfallende Bodenaushub (insbesondere aus der Herstellung der Regenrückhaltebecken) ist vor Verwertung entsprechend beproben zu lassen, ob tatsächlich ein solches Gefährdungspotential gegeben ist.

4.8 Kampfmittel

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Über den Bebauungsplanes Nr. 236 soll der Gewerbestandort Nüttermoor städtebaulich ausgeweitet werden. Zu diesem Zweck werden hierin Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

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

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

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

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

Nutzungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (1. Einkaufszentren, 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie 3. sonstige großflächige Han-

delsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind) sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und somit innerhalb der hier geplanten Gewerbegebiete künftig nicht realisierbar.

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

5.2 Emissionskontingente (LEK)

Im Plangebiet wird aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO zur öffentlichen Auslegung vorgenommen werden. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage eines Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) zur öffentlichen Auslegung festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 236 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeansiedlung und zur Ermöglichung einer intensiven Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Zur Steuerung der Bauhöhe wird im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die Inhalte des angrenzenden Ursprungsplanes Nr. 205 und angesichts der städtebaulichen Randlage des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum wird im Bebauungsplan Nr. 236 eine gestaffelte Höhenentwicklung verfolgt. Innerhalb der zentral gelegenen Gewerbegebiete wird folglich die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 30 m definiert. In den Randbereichen beträgt diese 12 m.

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

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 205 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Betrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird. Dementsprechend werden in Übereinstimmung mit den Festlegungen des angrenzenden Ursprungsplanes die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Abstand der Baugrenze wird auch zu der im Süden vorgesehenen „Parkanlage“ eingehalten.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion werden sie in Gesamtbreite von 12 m ausgewiesen, innerhalb derer sich die Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Parkbuchten) und die technische Infrastruktur bedarfsgerecht realisieren lassen. Die geplante Wendeanlage wird mit einem Kreisdurchmesser von 28,5 m festgesetzt und ist somit für größere Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

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

5.6 Hauptversorgungsleitungen

Die im südlichen Plangebiet verlaufenden Gashochdruckleitungen sowie eine Wasserversorgungsleitung (DN 250) werden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Die Schutzstreifen zu den Leitungen in Breiten von 8 m und 10 m werden über die Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt. Grundsätzlich sind diese von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Jegliche Einwirkungen, die die Sicherheit und den Betrieb der Leitungen gefährden, sind nicht gestattet. Ebenerdige Anlagen, wie z. B. Parkplätze, sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern innerhalb der Schutzstreifenbereiche zulässig. Der Aufbau und die Details der Bauausführung sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen. Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Leitungen sind die jeweiligen Auflagen und Hinweise der Versorgungsträger zu beachten. Auf die Schutzbestimmungen der Leitungsträger wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

5.7 Öffentliche Grünflächen

In den Randbereichen werden zur Eingrünung des Gewerbegebietes Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die in Bereichen mit bereits vorhandenen Gehölzen mit Kompensationsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden. Für die im Süden des Plangebietes vorgesehene Parkanlage wird der betreffende Bereich als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden und Westen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 236 „Gewerbegebiet Benzstraße - Erweiterung“ sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 179. Diese Kompensationsfläche einschließlich der daran angrenzenden Flächen wurde im Rahmen der 73. FNP-Änderung aus dem Jahr 2017 ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und entsprechend in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gräben dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens drei naturnahe Tümpel mit geschwungenen Uferlinien und flachen Böschungsneigungen von 1:5 in einer Mindestgröße von jeweils 500 m² und einer Mindestdiefe von 1 m zu errichten. Auf den übrigen Flächenanteilen sind flächige Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 x 1,5 m Dreiecksverband vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Außerdem sind fünf Hochstämme (Schwarzerlen) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.9 Anpflanzen von Einzelbäumen

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

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

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrliche Erschließung

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

• Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Gewerbegebiet Benzstraße – Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Stadt Leer durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de