

# Stadt Leer

## Landkreis Leer

Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“

für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-  
Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften

(Aufhebung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB)

| Satzung

| Präambel

| Verfahrensvermerke

| Geltungsbereich

| Begründung

**Entwurf**

**März 2026**

# Satzung

## Textliche Festsetzungen

### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan auf Seite 7 ersichtlich.

### (2) Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

### (3) Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Leer unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Leer am ..... die Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Leer, den

STADT LEER

Der Bürgermeister

Siegel

.....

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

**Planverfasser**

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde von der **Stadtverwaltung Leer - Fachdienst 2.61 Stadtplanung und -entwicklung**, Rathausstraße 1, 26789 Leer ausgearbeitet.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Ausfertigung

Die Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Leer wird hiermit ausgefertigt. Die Aufhebungssatzung stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Leer im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat die Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... sowie die Begründung beschlossen.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Rechtskraft

Die Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften ist am ..... im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Die Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... in Kraft getreten.

Leer, den

STADT LEER  
Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der

Ubbo–Emmius–Straße und östlich Hajo–Unken–Straße ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufhebungssatzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Leer, den

STADT LEER

Der Bürgermeister

Siegel

.....

## Geltungsbereich

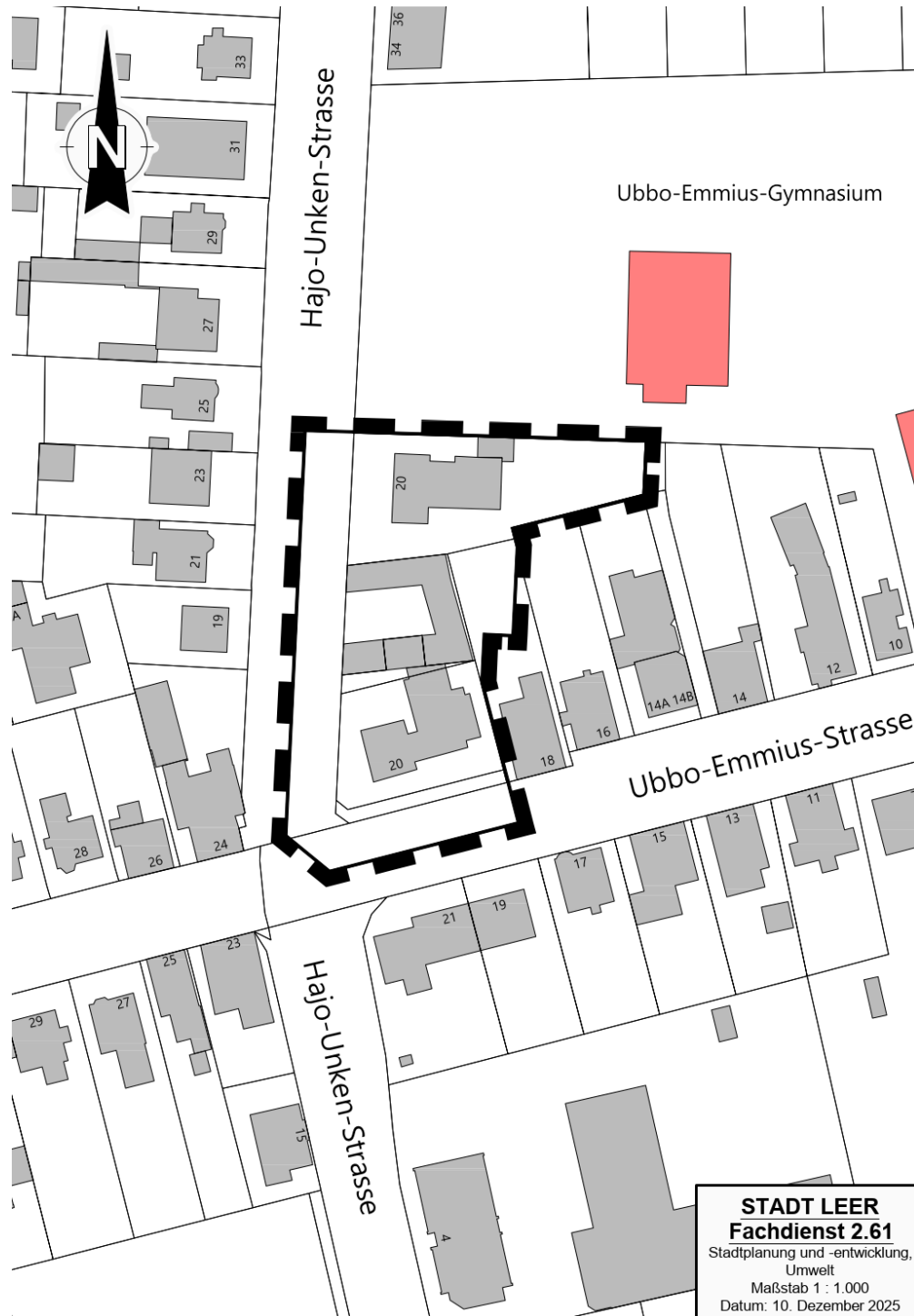


Abbildung 1: Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	9
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	9
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	10
1.3 Lage und Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches .....	10
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	10
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer .....	10
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
2.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	12
2.4 Rahmenplan Sanierungsgebiet Weststadt .....	13
<b>4. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufhebung</b> .....	14
<b>5. Auswirkungen der Aufhebung</b> .....	15
5.1 Planungsrechtliche Situation .....	15
5.2 Städtebauliche Belange .....	15
5.3 Belange von Natur und Landschaft .....	16
<b>6. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens</b> .....	17
6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	17
6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ...	18
<b>7. Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	18

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Am 14.03.2024 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.08.2024 ist der betreffende vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung. Ausgehend von der Tatsache, dass die Vorhabenträgerin aufgrund äußerer Rahmenbedingungen nicht mehr in der Lage ist das geplante Wohnbauvorhaben umzusetzen, wird der geltende Bebauungsplan aufgehoben. Am 02.09.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, bestätigt durch den Verwaltungsausschuss am 24.09.2025, bereits die Aufhebung des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leer beschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, sofern der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt werden kann. Der Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist verfehlt, wenn eine fristgerechte Durchführung nicht mehr möglich ist. Im Zusammenhang mit dem aufgehobenen Durchführungsvertrag ist dies der Anlass für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“. Folglich hat der Verwaltungsausschuss am 28.01.2026, mit vorheriger Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.01.2026, die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch auf die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet.

Vor dem Hintergrund, dass mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ keine neuen Baurechte begründet und keine zusätzlichen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden sowie die vorher geltenden Bebauungspläne wieder in Kraft treten, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vertretbar. Es erfolgt in dem vorliegenden Fall eine Wiederherstellung eines bereits abgewogenen planungsrechtlichen Zustandes. Zwischenzeitlich eingetretene

erhebliche tatsächliche Änderungen liegen nicht vor. Folglich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da keine neue städtebauliche Konzeption vorliegt.

Darüber hinaus bietet die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen, da mit dem Inkrafttreten der vorher geltenden Bebauungspläne die zulässige Nutzung und Versiegelung des Plangebiets reduziert wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB liegen somit vor.

## **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

## **1.3 Lage und Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den 0,4 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße. Das Aufhebungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die genaue Abgrenzung kann dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Eckbereich der Ubbo-Emmius-Straße und Hajo-Unken-Straße. Entlang der Ubbo-Emmius-Straße befinden sich drei zweigeschossige Wohngebäude, an der Ubbo-Emmius-Straße ist das Eckgebäude eingeschossig, nur das Gebäude Nr. 18 ist zweigeschossig. In der Hajo-Unken-Straße schließt sich ein u-förmiger Garagenhof und dann ein Einfamilienhaus an. In den Vorgartenbereichen der Hajo-Unken-Straße stehen einige Bäume, das Einfamilienhaus hat einen Ziergarten mit einigen Einzelbäumen. Auf den Verkehrsflächen beider Straßen stehen im Straßenseitenraum einige Straßenbäume, an der Hajo-Unken-Straße steht u.a. ein größerer Ahorn.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2024 ist die Stadt Leer als Mittelzentrum eingeordnet. Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums Leer sind im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln (Z). Das Plangebiet befindet sich

innerhalb des vom RROP ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes, die Fläche selbst liegt in einem Bereich, der als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (Z) dargestellt ist. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ steht den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

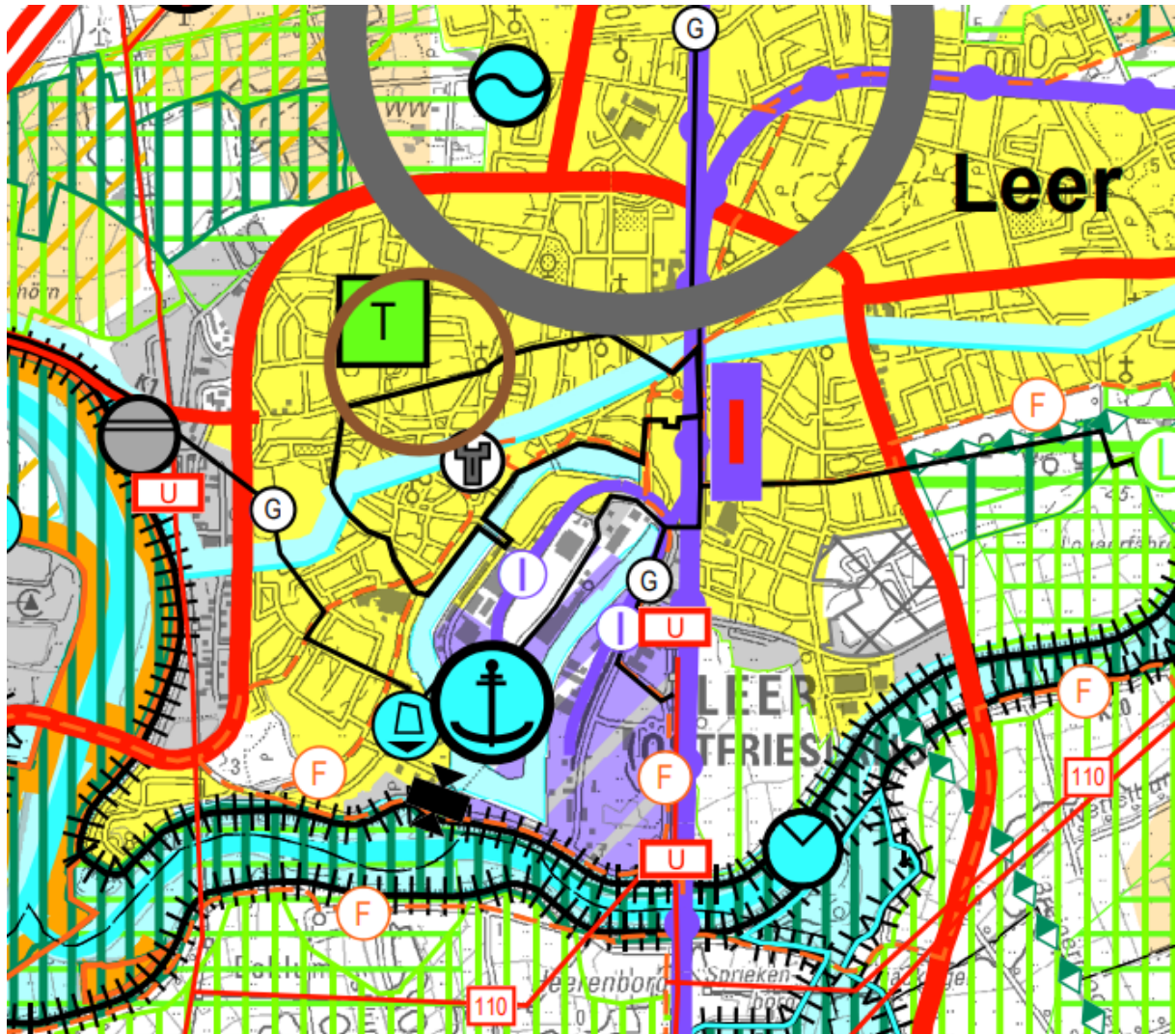


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer 2024, Lage des Plangebietes brauner Kreis

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche W dargestellt. Im Umfeld sind nördlich und östlich Gemeinbedarfsflächen Schule dargestellt. Dem Plangebiet zugeordnet sieht der Flächennutzungsplan ebenso eine Straßenverkehrsfläche vor. Darüber hinaus wird das Plangebiet von Wasserschutz-zonen-Darstellungen berührt.

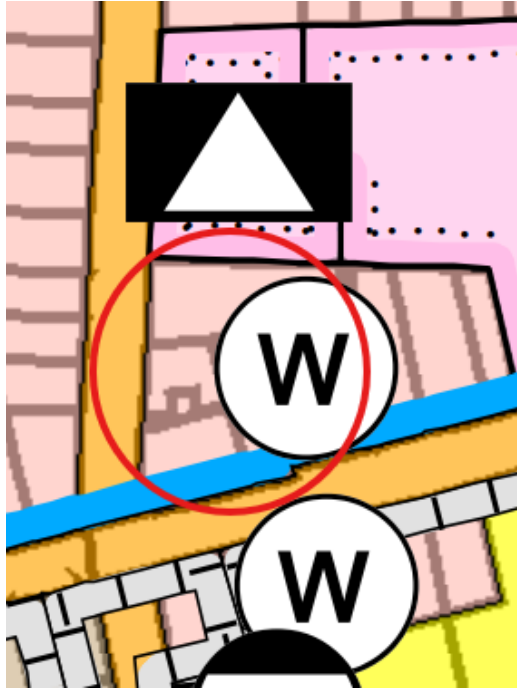


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leer

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der für das Plangebiet geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 2024 aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnanlage in drei Baukörpern mit 21 Wohneinheiten zwischen 50 – 90 m<sup>2</sup>. Das städtebauliche Konzept sieht eine zwei- bis dreigeschossige Backsteinarchitektur mit differenzierter und geneigter Dachlandschaften unterschiedlicher Ausrichtungen vor.

Da es sich um eine verdichtete innerstädtische Bebauung handelt, werden entsprechend hohe Nutzungskennziffern festgesetzt. Der Gebäudekomplex ist durch die Anlegung von Kellergeschossen und Tiefgarage miteinander verbunden, daher greift hier die offene Bauweise nicht und es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. 32 PKW-Stellplätze werden in Tiefgaragen mit begrünter und nutzbarer Dachfläche als zentraler Treffpunkt für die Anwohner und ökologischer Ausgleich der versiegelten Flächen bereitgestellt. Es ist vorgesehen, die Gebäude durch ein neu errichtetes Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärmeenergie zu versorgen. Zudem sind 32 Ladesäulen für E-Mobilität mit Lademanagement geplant.

Außerdem werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Plangebiet sind Flächen vorzuhalten, auf denen 8 Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

- Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen (Tiefgarage TG) nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Tiefgarage TG ist innerhalb der Baufelder zulässig.
- Im Plangebiet ist für die Errichtung von Verkehrsflächen (Tiefgarage, Zufahrten etc.) eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, die Tiefgaragenoberfläche ist zu begrünen.
- Die Verkehrsflächen der Ubbo-Emmius-Straße und Hajo-Unken-Straße werden bis zur Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen. Die Bäume der im Straßenraum gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Auf der Pflanzfläche ist durchgehend eine Laubgehölz-Hecke mit einer Höhe von mind. 1,2 m anzupflanzen, es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, davon ausgenommen sind Terrassen, zugehörige Nebenanlagen und Wege.

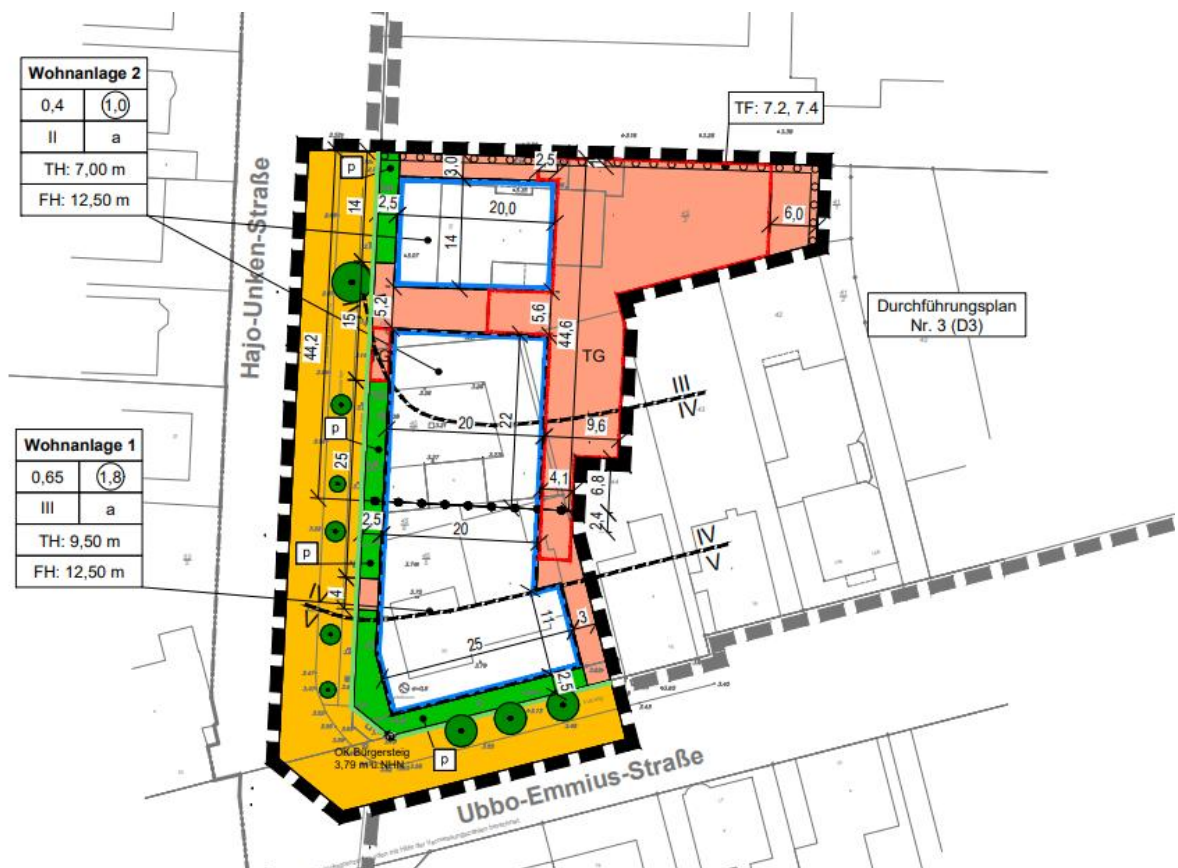


Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“

## 2.4 Rahmenplan Sanierungsgebiet Weststadt

Das Plangebiet der Aufhebungssatzung befindet sich in dem Sanierungsgebiet Leer-Weststadt. Der am 12.12.2019 vom Rat beschlossene Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Weststadt formuliert das Ziel, für das Sanierungsgebiet neue Bebauungspläne aufzustellen. Die baulichen Vorgaben des Rahmenplanes gelten nach diesem Beschluss als Standards für

die Nachverdichtung und den Umgang mit Bauanträgen bis zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Insofern stellt der Rahmenplan Weststadt nach Auffassung der Verwaltung keine Bindung für die Bauleitplanung dar.

#### **4. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufhebung**

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB sowohl an einen konkreten Vorhabenträger, einen Durchführungsvertrag als auch ein bestimmtes Projekt gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich Hajo-Unken-Straße mit örtlichen Bauvorschriften schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Siedlungsfläche (s. Kap. 2.3). Seit 2024 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig.

Im Juli 2025 hat der Investor der Stadt Leer mitgeteilt, dass es ihm nicht mehr möglich sei, das Vorhaben auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen. Dies begründet er damit, dass die Grundlagen der Kalkulation seit der Beantragung des Verfahrens im Jahr 2020 aufgrund veränderter politischer, wirtschaftlicher und finanzpolitischer Rahmenbedingungen nicht mehr tragfähig seien. Folglich hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 02.09.2025, mit Bestätigung durch den Verwaltungsausschuss am 24.09.2025, die Aufhebung des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leer beschlossen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan untrennbar mit der konkreten Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin verbunden ist, entfällt mit der Aufhebung des Durchführungsvertrages die zentrale Voraussetzung des Plans. Aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit des städtebaulichen Projekts fehlt es an der Realisierungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“. Eine Umsetzung innerhalb eines absehbaren Zeitraums ist nicht zu erwarten. Damit entfällt die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da kein städtebaulicher Regelungsbedarf in der konkret festgesetzten Form mehr besteht.

Mit der Aufhebung werden städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden, klare planungsrechtliche Verhältnisse geschaffen, eine dauerhafte Bindung an ein nicht umsetzbares Einzelprojekt unterbunden und eine mögliche Neuplanung ermöglicht. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ ist demnach städtebaulich erforderlich, um eine geordnete und flexible städtebauliche Entwicklung zu sichern. Vor dem dargestellten Hintergrund ist die Stadt Leer bestrebt, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben.

## **5. Auswirkungen der Aufhebung**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung treten sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ außer Kraft. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellt.

### **5.1 Planungsrechtliche Situation**

Mit der vorliegenden Aufhebungssatzung und dem Außerkrafttreten aller bislang rechtskräftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ treten die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 3 und des Bebauungsplanes Nr. 30 wieder in Kraft. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen treten auch die örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Zukünftige Baugesuche beurteilen sich dann nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 3 und des Bebauungsplanes Nr. 30. Laut Durchführungsplan Nr. 3 (D 3) ist an der Ubbo-Emmius-Straße eine zweigeschossige Bebauung W II o (Wohnen, zwei Vollgeschosse und offene Bauweise) vorgesehen, mit Ausnahme des bereits vorhandenen Gymnasiums (dreigeschossig). An der Hajo-Unken-Straße ist W I o (Wohnen, ein Vollgeschoss und offene Bauweise) zulässig. Westlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 30, der östliche Teil der Verkehrsfläche der Hajo-Unken-Straße wird überplant.

### **5.2 Städtebauliche Belange**

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ stellt eine zulässige Ausübung der Planungshoheit der Kommune gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dar. Das Instrument vermeidet eine planerische Bindung an ein nicht mehr realisierbares Vorhaben und schafft die Voraussetzungen für eine mögliche spätere Neuplanung. Mit der Aufhebungssatzung und Rückkehr zu den alten Bebauungsplänen (Durchführungsplan Nr. 3, Bebauungsplan Nr. 30) erfolgt städtebaulich ein Systemwechsel von einer projektbezogenen Feinsteuerung zurück zu einer allgemeinen Angebotsplanung mit einem offeneren Planungszustand und einer geringeren Steuerungsintensität.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 sichert mit der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gestalterische Maßstäbe für das Sanierungsgebiet Weststadt, die mit der vorliegenden Aufhebungssatzung unwirksam werden. Es gelten damit für das Plangebiet keine Vorschriften mehr über die Dachformen und -neigung, die Dacheindeckung sowie die Gestaltung der Fassaden und Antennenanlagen. Allerdings gilt weiterhin, dass für alle Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes Leer-Weststadt eine sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen ist, die das Äußere des Gebäudes bzw. das Grundstück betreffen sowie für Maßnahmen, die zu einer Wertsteigerung führen.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen keine unvermeidbaren städtebaulichen Missstände. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation an die tatsächlich eingetretenen Rahmenbedingungen angepasst und flexible Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

### **5.3 Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich eines Umweltberichtes verzichtet (§ 13 Abs. 3 BauGB). Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft überschlüssig zu betrachten.

#### *Boden*

Die Aufhebungssatzung betrifft ein bereits bebautes Gebiet mit einer Versiegelung von etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird durch Einzelhäuser mit Hausgärten und einem Garagenhof geprägt. Die Aufhebung selbst stellt keinen Eingriff dar, es wird keine neue bauliche Entwicklung vorbereitet. Mit dem Außerkrafttreten des betreffenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem erneuten Inkrafttreten des Durchführungsplans Nr. 3 und des Bebauungsplanes Nr. 30 reduziert sich die mögliche Flächenversiegelung. Demnach führt die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vielmehr zu einer Reduzierung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft, da sich die bislang zulässige Versiegelung verringert. Demnach sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

#### *Klimaschutz*

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, keine zusätzliche bauliche Dichte durch die Aufhebungssatzung geschaffen wird und aufgrund des vorherrschenden windigen Küstenklimas, sind auch keine planungsrelevanten Auswirkungen und Belastungen für das lokale oder regionale Klima zu erwarten. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes.

### *Grünstrukturen*

Das Plangebiet zeichnet sich durch randliche Bebauung entlang der Ubbo-Emmius-Straße und Hajo-Unken-Straße aus. Teilweise befinden sich im hinteren Bereich Grundstücke mit Ziergärten. Bei den Gehölzbeständen handelt es sich vor allem um Ziergehölze. Bei den größeren Bäumen handelt es sich um eine große Tanne im Eckbereich Ubbo-Emmius-Straße/Hajo-Unken-Straße und einen Mammutbaum im nord-östlichen Teilbereich. Entlang der beiden Straßen befinden sich drei Straßenbäume an der Ubbo-Emmius-Straße und vier weitere an der Hajo-Unken-Straße.

Die bestehenden Baumstandorte entlang der Ubbo-Emmius-Straße und Hajo-Unken-Straße werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ in ihrem Bestand gesichert bzw. ggf. gleichwertig ersetzt. Mit dem Außerkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ entfällt diese besondere Schutzfunktion, die Sicherung über die Baumschutzsatzung der Stadt Leer ist weiterhin gewährleistet.

### *Artenschutz*

Vor dem Hintergrund, dass kein neues Vorhaben vorbereitet wird, erfolgt keine unmittelbare artenschutzrechtliche Betroffenheit. Artenschutzrechtliche Anforderungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 selbst löst keine unmittelbaren Eingriffe aus. Eine unmittelbare Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist durch die Aufhebung nicht erkennbar.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ sind nach überschlägiger Betrachtung keine unmittelbaren zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **6. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

### **6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leer