

**Stadt Norden****Bebauungsplan Nr. 23, Gebiet „Gewerbestraße“**

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
1	Agentur für Arbeit Emden-Leer Büro der Geschäftsführung	Fehlanzeige	
2	Arbeitskreis Umweltschutz Norden Ostfriesland Herrn Helmut Fischer-Joost	Fehlanzeige	
3	Biol. Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	Fehlanzeige	
4	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz Regionalstelle Ostfriesland Wolfgang Braukmann	Fehlanzeige	
5	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz	Fehlanzeige	
6	Chemisches Untersuchungsamt Emden	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
7	Deichacht Norden/Entwässerungsverband Norden Doornkaatlohne 19 26506 Norden  06.08.2018	Der frei zu haltende Raumstreifen am Verbandsgewässer Nr. 97 „Süderschloot“ wurde angemessen berücksichtigt.  Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Um den wirtschaftlichen Anforderungen für das Autohaus gerecht zu werden und den Standort an der Gewerbestraße zu sichern, ist eine optimale Grundstücksausnutzung erforderlich. Der Räumstreifen soll daher teilweise befestigt werden. Dadurch soll die Fläche temporär vom Autohaus genutzt und befahren werden um mit den Fahrzeugen auch in die neue Halle reinfahren zu können, ohne diverse Rangiermöglichkeiten vorzunehmen. Die befestigten Flächen sollen auch als Stellplatz für Fahrzeuge genutzt werden. In einem Teilbereich sollte der Räumstreifen als Abstellfläche für bewegliche Materialcontainer dienen. Diese können im Falle der Gewässerräumung leicht entfernt werden, da diese mit fahrbaren Rollen bestückt sind. Außerdem wird eine Befestigung die Befahrbarkeit durch die Räumfahrzeuge zur Reinigung des Entwässerungsgrabens erleichtern.  Die gewünschten Maßnahmen wurden mit dem Entwässerungsverband-Norden bereits abgestimmt und von deren Seite aus zugestimmt. Zur planerischen Absicherung wird der Räumstreifen den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes zugeordnet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 2 Nebenanlagen in der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagerten Fläche zulässig, wenn diese im Bedarfsfall entfernt werden können.
8	Deutsche Bahn AG DB Immobilien RegNord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg  24.07.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. <u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u>  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.  Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Bahnlinie befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet, so dass relevante Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind; auch vor dem Hintergrund der vorhandenen abschirmenden Bebauung südlich der Bahnlinie und den geringen Schutzansprüchen im Plangebiet.  Eine schalltechnische Untersuchung und Festsetzungen zum Schallschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.  Der Hinweis wird beachtet.
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
10	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 09.08.2018	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2018. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechen- der Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abge- ben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11	Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. Zwischen beiden Blei- chen 7 26721 Emden 25.07.2018	Im oben bezeichneten Bauleitplanungsverfahren haben wir die Unterlagen zur Planungsbeteiligung gesichtet. Im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes S03 „Einzelhan- del“ und des Sondergebietes S04 „großflächiger Einzelhandel“ sollte aus diesseitiger Sicht sowie nach den Erörterungen im Ar- beitskreis zur Entwicklung eines Einzelhandelskonzeptes ge- währleistet sein, dass sich in diesen Sondergebieten kein zentren- relevanter Einzelhandel ansiedelt. Gegebenenfalls sollte die Stadt Norden sich hierzu an der noch zu verabschiedenden Sortiments- liste für zentrenrelevanten Einzelhandel der Stadt Norden orien- tieren.	Die Anregungen werden berücksichtigt.  Im Einzelhandelskonzept der Stadt Norden mit Stand vom Juli 2018 ist der Standort Gewerbestraße als Nebenzentrum eingestuft und weist ein mittleres bis discountorien- tiertes Niveau mit überwiegend flächenintensiven Fachmärkten und mehreren Magnet- betrieben auf. Der Standort befindet sich in einer integrierten Lage nordwestlich der Kernstadt von Norden und hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie zur leistungsfähigen touristi- schen Versorgung, Es besteht ein mittleres bis discountorientiertes Niveau und überwiegend flächenextensive Fachmarktangebote.  In den Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Norden sind folgende Grundsätze relevant: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten</u> sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Nebenzentrum Gewerbestraße fungiert als Ausweichstandort bei nahver- sorgungsrelevanten Sortimenten; vorzugsweise sind hier Läden &gt; 800 qm VKF abzusichern bzw. anzusiedeln (sofern negative Wirkungen auf an- dere Standortlagen nicht zu erwarten sind). Zentrenrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.</li><li>➤ Das Nebenzentrum Gewerbestraße ist von <u>zentrenrelevanten Angeboten</u> (Kernsortiment) freizuhalten. Ausnahmsweise sind atypische Konzepte möglich, sofern eine fehlende Umsetzbarkeit in der Innenstadt nachge- wiesen wurde (z.B. Kleinkaufhaus, o.ä.)</li></ul>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
11	Fortsetzung Einzelhandelsverband Ostfriesland		<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <u>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</u> sollten vorrangig in den räumlich abgegrenzten Zentren angesiedelt werden, um Agglomerationseffekte zu erschließen und um Leerstände zu vermeiden. Nachgeordnet können nicht-zentrenrelevante Betriebe auch an anderen Standortlagen zugelassen werden. Neben städtebaulich integrierten Lagen sind insbesondere verkehrlich gut erreichbare Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes geeignet. Zentren- und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.</li><li>➤ Der aktive Bestandsschutz kann bis zu einer Erweiterung um +10 % (in Bezug auf den Gültigkeitszeitraum des Einzelhandelskonzeptes) als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden. Bei privilegierten Standortlagen (ohne sonstige Lagen) ist eine Umnutzung bestehender Angebote zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich sowie innerhalb des gleichen Sortiments möglich.</li></ul> <p>Die Norder Liste aus dem Einzelhandelskonzept vom Juli/November 2018 wird Bestandteil der Festsetzungen.</p> <p>Handlungsziel für den Standort Gewerbestraße ist die Profilierung als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente und für nahversorgungsrelevante Sortimente zur ergänzenden Versorgung von Einwohnern und Touristen. Als grundsätzlich konzeptkonform sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten über 800 m<sup>2</sup> und nicht zentrenrelevanten Sortimenten einzustufen. Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter 800 m<sup>2</sup> sind im Einzelfall zu prüfen. Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht konzeptkonform.</p> <p>Das bisherige Sondergebiet SO 3 im südöstlichen Abschnitt wird aus der Planung herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr besteht. Für die vorhandene Nutzung des Einzelhandelsmarktes in dem nordwestlich gelegenen Sondergebiet (bisher SO 4, jetzt SO3) greift der Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung oder Neuansiedlung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept soll hier jedoch nur Einzelhandel unter der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, um raumwirksame Auswirkungen zu vermeiden.</p> <p>Im Sondergebiet SO 3 sind folgende Betriebsformen zulässig:</p>



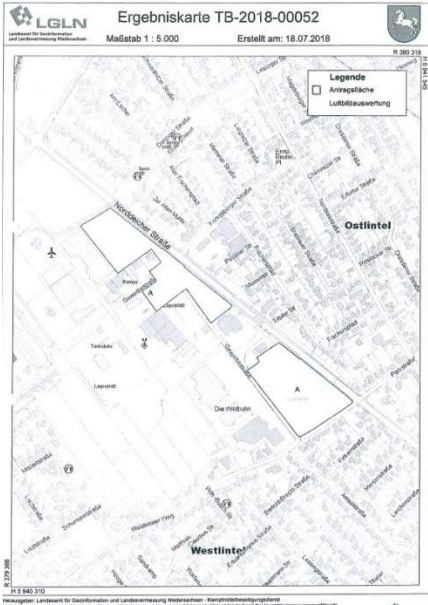
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Ostfriesland	<p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung im Sondergebiet SO4 durch einen großflächigen Eurodiscounter sollte zwingend beachtet werden, dass eine eventuelle Nachnutzung in der Zukunft durch zentrenrelevanten Einzelhandel, insbesondere im Bereich Textil, Schuhe etc., nicht erfolgen darf. Aus planerischer Sicht wäre gegen die Ansiedlung eines Eurodiscounters im zentralen Versorgungsbereich der Gewerbestraße nichts einzuwenden. Dies wäre gegebenenfalls einer Ansiedlung in der Innenstadt zu bevorzugen, damit die Angebote in der Innenstadt aufgewertet werden können.</p> <p>Dennoch sollte dringend ausgeschlossen werden, dass sich in den beabsichtigten Sondergebieten SO3 und SO4 zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedeln kann. Dies würde unweigerlich zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches Gewerbestraße führen. Die Attraktivitätssteigerung dieses zentralen Versorgungsbereiches würde zur Folge haben, dass gleichzeitig negative Auswirkungen auf die Attraktivität der Innenstadt zu befürchten sind. Im Arbeitskreis wurde festgestellt, dass eine Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Innenstadt unterbleiben soll.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Norder Liste, maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente der Norder Liste.</li><li>- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Norder Liste, maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche als zentrenrelevante Neben- und Randsortimente der Norder Liste.</li><li>- Die Verkaufsfläche darf 0,1896 m<sup>2</sup> (entspricht maximal 799 m<sup>2</sup>) je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche nicht überschreiten. Anrechenbare Baugrundstücksfläche ist die Fläche des Sondergebietes SO3.</li></ul> <p>Nach der im Entwicklungskonzept festgelegten 10% Regel (siehe Kapitel 3.2.1.2) wäre bei der ursprünglichen Verkaufsfläche in dem nordwestlich gelegenen Sondergebiet (bisher SO 4, jetzt SO3) nur eine Erhöhung um 60m<sup>2</sup> möglich. Um eine Nachnutzung ehemaligen Rabbatz-Marktes für den Euro-Discounter zu ermöglichen, wird abweichend von dem Einzelhandelskonzept eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher 593 m<sup>2</sup> an dem Standort um 205,93 m<sup>2</sup> zugelassen. Mit dieser Maßnahme sollen Leerstände und ein Abwandern des Euro-Discounters in die Umlandgemeinden vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Markt sich nicht in der Innenstadt ansiedeln will. Mit der Erweiterung auf eine Verkaufsfläche auf 798,93 m<sup>2</sup> entstehen ca. 33 % zusätzliche Verkaufsfläche, also 23 % mehr als im EHK vorgesehen. Diese Überschreitung kann als verträglich angesehen werden, da die für Randsortimente zugelassene Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Dieses entspricht auch der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes, die gegen die Ansiedlung eines Euro-Discounters im zentralen Versorgungsbereich der Gewerbestraße nichts einzuwenden hat und diesen Standort gegenüber einer Ansiedlung in der Innenstadt zu bevorzugt.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass das EHK einen Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, der zwar in der Abwägung zu berücksichtigen ist, jedoch selbst keine rechtsverbindliche Wirkung hat, ist eine Abweichung vom EHK grundsätzlich möglich. Daher wird zur Absicherung eines erweiterten Bestandsschutzes für den Eurodiscounter folgende Festsetzung c) aufgenommen:</p> <p><i>Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB ist im Sondergebiet SO3 für den Tedi-Markt eine Erweiterung um 170 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die Zulässigkeit gilt nur für den Zeitraum, solange der vorhandene Tedi-Markt existiert.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
12	EWE Netz GmbH Ubbo-Emmius-Str. 7-9 26789 Leer 10.08.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kunden/service/leitungsplancnc-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kunden/service/leitungsplancnc-abrufen</a>,</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Werner Müller unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754245.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Da das Gebiet bereits voll erschlossen ist, sind Festsetzungen nicht zur Leitungssicherung nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
13	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden 16.12.2015 ???	Gegen die Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Aurich	Fehlanzeige	
15	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 18.07.2018	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Luftbildauswertung ist erfolgt. Nach der Ergebniskarte vom 18.07.2019 ist keine Kampfmittelbelastung zu vermuten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage)  <u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> <p><b>Fläche A</b>            Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.            Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.            Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.            Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.            Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	Eine Luftbilddauswertung ist erfolgt. Nach der Ergebniskarte vom 18.07.2019 ist keine Kampfmittelbelastung zu vermuten.
		 <p>Ergebniskarte TB-2018-00052            Maßstab 1 : 5.000    Erstellt am: 18.07.2019</p> <p>Legende  <input type="checkbox"/> Anlagefläche  <input type="checkbox"/> Luftbilddauswertung</p>	Die Anlage wird beachtet.
16	Handwerkskammer für Ostfriesland	Fehlanzeige	





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
17	Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg Ringstraße 4 26721 Emden 27.07.2018	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen mit Datum vom 26. Juni 2018. Diese haben wir eingehend geprüft.</p> <p>Nach sorgfältiger Abwägung möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Bei den geplanten Änderungen im o.a. Parallelverfahren sollte dringend darauf geachtet werden, dass die Ansiedlung von Sortimenten mit innenstädtischer Relevanz ausgeschlossen wird. Dies gilt insbesondere für die Sondergebiete SO3 "Einzelhandel" und SO 4 "großflächiger Einzelhandel". Dies muss auch für die Nachnutzung ggf. freierwerdende Verkaufsflächen in diesem Bereich gelten. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass das Gebiet "Gewerbestraße" mittelfristig zu Lasten der Innenstadt weiter an Attraktivität gewinnen könnte.</p> <p>Die Planungen sollten darüber hinaus auf jeden Fall abgestimmt werden mit dem sich derzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden. Die derzeitige Diskussion im diesen Prozess begleitenden Arbeitskreis zeigt eindeutig, dass eine Ausweitung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Norden keine Unterstützung findet.</p>	<p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Norden mit Stand vom Juli 2018 ist der Standort Gewerbestraße als Nebenzentrum eingestuft und weist ein mittleres bis discountorientiertes Niveau mit überwiegend flächenintensiven Fachmärkten und mehreren Magnetbetrieben auf. Der Standort befindet sich in einer integrierten Lage nordwestlich der Kernstadt von Norden und hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie zur leistungsfähigen touristischen Versorgung. Es besteht ein mittleres bis discountorientiertes Niveau und überwiegend flächenextensive Fachmarktangebote.</p> <p>In den Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Norden sind folgende Grundsätze relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten</u> sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Nebenzentrum Gewerbestraße fungiert als Ausweichstandort bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten; vorzugsweise sind hier Läden &gt; 800 qm VKF abzusichern bzw. anzusiedeln (sofern negative Wirkungen auf andere Standortlagen nicht zu erwarten sind). Zentrenrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.</li><li>➤ Das Nebenzentrum Gewerbestraße ist von <u>zentrenrelevanten Angeboten</u> (Kernsortiment) freizuhalten. Ausnahmsweise sind atypische Konzepte möglich, sofern eine fehlende Umsetzbarkeit in der Innenstadt nachgewiesen wurde (z.B. Kleinkaufhaus, o.ä.)</li><li>➤ <u>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</u> sollten vorrangig in den räumlich abgegrenzten Zentren angesiedelt werden, um Agglomerationseffekte zu erschließen und um Leerstände zu vermeiden. Nachgeordnet können nicht-zentrenrelevante Betriebe auch an anderen Standortlagen zugelassen werden. Neben städtebaulich integrierten Lagen sind insbesondere verkehrlich gut erreichbare Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes geeignet. Zentren- und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.</li></ul> <p>Die Norder Liste aus dem Einzelhandelskonzept vom Juli/November 2018 wird Bestandteil der Festsetzungen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg		<p>Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept soll im Sondergebiet SO 3 nur Einzelhandel unter der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, um raumwirksame Auswirkungen zu vermeiden. Als Hauptnutzung sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Nach der im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten 10% Regel wäre bei der jetzigen Verkaufsfläche in dem nordwestlich gelegenen Sondergebiet (bisher SO 4, jetzt SO3) nur eine Erhöhung um 60m<sup>2</sup> möglich. Um eine Nachnutzung ehemaligen Rabbatz-Marktes für den Eurodiscounter zu ermöglichen, soll abweichend von dem Einzelhandelskonzept eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Verkaufsfläche an dem Standort um 170 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Mit dieser Maßnahme sollen Leerstände und ein Abwandern des Tedi-Marktes in die Umlandgemeinden vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Tedi-Markt sich nicht in der Innenstadt ansiedeln will. Mit der Realisierung der gewünschten Verkaufsfläche von 170 m<sup>2</sup> könnten ca. 28 % zusätzliche Verkaufsfläche entstehen, also 18 % mehr als im EHK vorgesehen. Diese Überschreitung könnte als verträglich angesehen werden, da die für Randsortimente zugelassene Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Dieses entspricht auch der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes, die gegen die Ansiedlung eines Eurodiscounters im zentralen Versorgungsbereich der Gewerbestraße nichts einzuwenden hat und diesen Standort gegenüber einer Ansiedlung in der Innenstadt zu bevorzugt.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass das EHK einen Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, der zwar in der Abwägung zu berücksichtigen ist, jedoch selbst keine rechtsverbindliche Wirkung hat, ist eine Abweichung vom EHK grundsätzlich möglich.</p> <p>Daher wird zur Absicherung eines erweiterten Bestandsschutzes für den Eurodiscounter folgende Festsetzung c) aufgenommen: <i>Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB ist im Sondergebiet SO3 für den Tedi-Markt eine Erweiterung um 170 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die Zulässigkeit gilt nur für den Zeitraum, solange der vorhandene Tedi-Markt existiert.</i></p>
18	Kreishandwerkerschaft Norden	Fehlanzeige	
19	Landesamt für Bergbau Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 31.07.2018	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie Meppen (LBEG) wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  Nach hier vorliegenden Informationen ist im Bereich kein Bergbau umgegangen. Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
20	Landkreis Aurich Fischteichstraße 7-13 26603 Aurich 09.08.2018	Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dem weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten beizufügen, welches Maßnahmen beschreibt die sicherstellen, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.</li></ul>	<p>Zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms in den von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betroffenen Flächen wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro Itap aus Oldenburg, Stand 28.08.2019) erstellt. Hier wurde seinerzeit auch die Schutzwürdigkeit eines Hotelvorhabens an der Norddeicher Straße mit eingestellt. Da zwischenzeitlich von dem geplanten Neubau des Hotels abgesehen und der Abschnitt aus dem Plangebiet herausgenommen wurde, ist die Schutzwürdigkeit dieses Abschnitts nicht mehr in die Abwägung einzustellen. Von einer Überarbeitung des Gutachtens zum Verkehrslärm kann aber abgesehen werden, sich durch die Herausnahme des Hotels keine neue Konfliktsituation ergibt.</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Gegenüber Verkehrslärm wird den Gewerbegebieten und den Sondergebieten der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen der als GE geplanten Flächen tags und nachts eingehalten. Es sind daher keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.</p> <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Für den Änderungsbereich gelten die Bebauungspläne Nr. 23 sowie 23, 1. und 6. Änderung mit der Festsetzung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und Sondergebieten. Im Ursprungsplan Nr. 23 sind keine gebietsbezogenen Regelungen zum Schallschutz vorzusehen ist. Diese Festsetzung stellt vermutlich auf den Schutz von bestehenden Wohngebäuden innerhalb der gewerblichen Nutzung ab. Im Geltungsbereich der 6. Änderung mit einem Gewerbegebiet sind keine Schallkontingente festgesetzt.</p> <p>In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23, die Teilbereiche des östlichen Änderungsbereichs erfasst, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für Gewerbegebiete gelten 67/52 dB(A) tags/nachts und für Sondergebiete 62/47 dB(A) tags/nachts. Diesen Festsetzungen liegt ein Lärmschutzgutachten (Büro Jacobs aus Papenburg vom 12.03.2001) zugrunde. Dabei wurden den umliegenden Wohnhäusern im WA und WR der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet und dieses mit dem Vorliegen einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm wie folgt begründet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich		<p>Zur Beurteilung des Gewerbelärms in den von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betroffenen Flächen wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro Itap aus Oldenburg, Stand 28.08.2019) erstellt. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der derzeitigen Gebietsausweisungen bereits Konflikte hinsichtlich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der umliegenden Bebauung, welche dem Schutzanspruch eines reinen und allgemeinen Wohngebiets sowie dem eines Mischgebiets unterliegt, bestehen. Weiterhin wurde durch die Untersuchungen festgestellt, dass durch eine gebietstypische Emissionskontingentierung gemäß den Planungsabsichten der 7. Änderung von B-Plan Nr. 23 der Konflikt an der umliegenden Wohnbebauung weiterbestehen wird.</p> <p>Daher wurde in dem Gutachten die Gesamtimmisionsbelastung an der umliegenden Bebauung gemäß DIN 18005 durch die bestehenden (derzeit baurechtlich festgesetzten) Gewerbe- und Sondergebietsflächen ermittelt und der Gesamtimmisionsbelastung unter Berücksichtigung der Planungsabsichten des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung gegenübergestellt. Die Untersuchung sollte aufzeigen, ob die Änderung der Gebietsausweisung mit daraus resultierenden gebietstypischen Emissionskontingenten sich positiv oder negativ auf die Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung auswirken. Bei den Untersuchungen wurden neben den außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung liegenden Sonder- und Gewerbegebietsflächen der B-Pläne Nr. 23, Nr. 23, 1. Änderung, 4. Änderung und 6. Änderung auch die Parkplatzemissionen des östlich der Norddeicher Straße - L 27 innerhalb des B-Plans Nr. 17 liegenden Einkaufszentrums berücksichtigt.</p> <p><u>Rechtskräftige Situation - Bestand</u></p> <p>Auf Basis einer gebietstypischen Einstufung der derzeit festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsflächen und zum Teil festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an 36 von 40 Immissionsorten in Höhe von bis zu 11,5 dB festgestellt.</p> <p><u>Rechtskräftige Situation - Planung</u></p> <p>Für die Gewerbegebieten gelten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts und für die Sondergebiete flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts. Die Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist möglich, da in anderen Teilen des Stadtgebietes (auch im Gebiet Gewerbestraße) gewerblich nutzbare Flächen ohne Emissionsbeschränkung vorhanden sind.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich		<p>Für den zwischenzeitlich aus dem Plangebiet herausgenommenen Hotelstandort wurde ebenfalls ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts angesetzt, für das herausgenommenen Gewerbegebiet im Südosten wurde ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts angesetzt. Aufgrund der Herausnahme dieser Teilbereichs erfolgt keine Festsetzung, die Schallkontingente können jedoch als Vorbelastung gewertet werden. Von einer Überarbeitung des Gutachtens zum Gewerbelärm kann aber abgesehen werden, das sich durch die Herausnahme der Teilflächen keine neue Konfliktsituation ergibt.</p> <p>Durch die Neuordnung der Flächen im Änderungsbereich und die Festsetzung der gebietstypischen Emissionskontingente erhöht sich die Gesamtgeräuschbelastung an sechs Immissionsorten gegenüber der bestehenden Gesamtgeräuschbelastung geringfügig. An den restlichen 34 Immissionsorten verringert sich die Geräuschbelastung durch die Planungsabsichten oder ändert sich nicht. Dennoch ist die Festsetzung von gebietstypischen Emissionskontingenten, die eine dauerhafte Überschreitung der Orientierungswerte an der umliegenden Bebauung manifestiert, im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.</p> <p>Die Stadt stellt dabei, wie auch bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, die Gemengelage im Sinne der TA-Lärm in die Abwägung ein.</p> <p><i>Gemäß TA Lärm<sup>1</sup> (Nr. 6.7 zu Gemengelagen) können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist Voraussetzung, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.</i></p>

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich		<p><i>Eine Gemengelage i.S.d. Nr. 6.7 TA Lärm ist nur dann gegeben, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Als Gemengelage bezeichnet die TA Lärm somit nicht die kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen, sondern (nur) das Aneinandergrenzen von einerseits gewerblich, industriell oder in ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzten Gebieten und von andererseits zum Wohnen dienenden Gebieten (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2014 - 3 S 183/14).</i></p> <p><i>Gemäß Rechtsprechung vom 12.09.2007 - BVerwG 7 B 24.07 sind Nutzungskonflikte infolge Lärmimmissionen in sog. Gemengelagen, d.h. in Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend auszugleichen. Dabei können situationsbedingte Umstände die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und zu einer erhöhten Hinnahme von sonst nicht (mehr) zumutbaren Beeinträchtigungen führen. Angesichts der Belastung der Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ist eine Art „Mittelwert“ zu bilden, der zwischen den Immissionsrichtwerten liegt, die für benachbarte Gebiete unterschiedlicher Nutzung und damit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit - bei jeweils isolierter Betrachtung - vorgegeben sind. Bei einem solchermaßen zu gewinnenden Mittelwert müssen zur Bestimmung der Zumutbarkeit zudem die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden, wobei insbesondere auch die Priorität der entgegenstehenden Nutzungen von Bedeutung ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang aber lediglich ein Vertrauen des Eigentümers eines Wohngrundstücks dahingehend bejaht, dass er im Zusammenhang mit einer anders gearteten Nutzung benachbarter Grundstücke nicht mit einer Lärmbelastung rechnen muss, die über das Maß hinausgeht, das in einem ebenso dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiet zulässig ist. Nach der Rechtsprechung kommt für ein Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet lediglich ein Zuschlag von 5 dB(A) in Frage, während Grundstücke in einem reinen Wohngebiet bis hin zur Grenze von 45 dB(A) - also mit einem Zuschlag von bis zu 10 dB(A) - belegt werden dürfen. Die Reichweite des Gebots der Rücksichtnahme bestimmt sich danach, in welchem Umfang die Nutzung des einen Gebiets noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt. Wie weit diese prägende Einwirkung reicht, ist eine Frage der konkreten Umstände des Einzelfalls, die einer grundsätzlichen Klärung entzogen ist.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich		<p>Im Falle der konkret zu beurteilenden Situation in Norden stellt sich die Situation dahingehend dar, dass es sich um eine langjähriges Nebeneinander der konkurrierenden Nutzungen handelt. Der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes wurde bereits 1996 aufgestellt. Eine Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (an der Norddeicher Straße) und an der Wurzeldeicher Straße) war jedoch zu dem Zeitpunkt bereits vorhanden. Dieses ist den historischen Karten zu entnehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die gewerbliche Entwicklung nach Westen zu erweitern. Darauf hinzuweisen ist, dass die Wohnbebauung an der Norddeicher Straße auch durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist.</p> <p>Ein Großteil der Immissionspunkte an der Norddeicher Straße ist einem reinen Wohngebiet zugeordnet, ein Teilbereich einem allgemeinen Wohngebiet. An der Wurzeldeicher Straße befinden sich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet. Die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete würden dazu führen, dass am Standort Gewerbestraße derart niedrige Kontingente festgesetzt werden müssten, sodass die gewerbliche Nutzung und die Einzelhandelsnutzungen über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr möglich wären. Diese würde jedoch der städtischen Zielsetzung für diesen Standort widersprechen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Der Standort Gewerbestraße ist zudem im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nebenzentrum eingestuft und befindet sich in einer integrierten Lage nordwestlich der Kernstadt von Norden. Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie zur leistungsfähigen touristischen Versorgung. Es ist ausdrückliche Zielsetzung der Stadt, diesen Standort und diese Funktionen langfristig zu erhalten.</p> <p>In der Einzelfallbetrachtung kommt die Stadt zu der Auffassung, dass im betreffenden Siedlungsbereiche eine Gemengelage vorhanden ist und für die Schutzwürdigkeit ein Zwischenwert festgelegt werden kann. Die Stadt übernimmt damit die aus dem Schallgutachten zum B-Plan 23, 1. Änderung empfohlene und in dem rechtskräftigen Plan 23, 1. Änderung auch umgesetzte Abwägung, die aufgrund der Gemengelage für die umgebende schutzwürdige Bebauung Orientierungswerte für ein Mischgebiet einstellt.</p> <p>Die Stadt reduziert die Schutzwürdigkeit für das reine Wohngebiet damit um 10 dB(A) und für das allgemeine Wohngebiet um 5 dB(A), sodass für beide Gebiete der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen ist. Diese Werte werden im Planzustand - mit Ausnahme von jeweils 2 Immissionspunkten - in den Einmündungsbereich der Gewerbestraße, eingehalten. Die dort rechnerisch ermittelten geringfügigen Überschreitungen des Mischgebietswerts nimmt die Stadt aufgrund der Vorbelastung in Kauf, zumal die Richtwerte der 16 BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none"><li>• In dem beplanten Gebiet befinden sich die Altstandorte Nr. 452.019.5.901.0011 -Bold GmbH &amp; Co KG, Nr. 452.019.5.901.0015 - Kannegiesser, Mercedes Benz, Nr. 452.019.5.901.0021 - Frerichs, Markus, Kfz-Aufbereitung sowie Nr. 452.019.5.901.0024 - Eihusen und Wilken.</li><li>• Die in den Antragsunterlagen unter 3.2.5 „Belange der Wasserwirtschaft“ genannten Punkte entsprechen den Forderungen der UWB. D.h. vor Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich ein Entwurf zur Oberflächenentwässerung vorzulegen. Hierin ist die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers nachzuweisen, die Frage nach einer wirksamen Regenwasserrückhaltung ist schlüssig zu beantworten. Zur Berechnung der Größe der versiegelten Fläche sollte bereits heute von einer Hohen Versiegelungsrate ausgegangen werden, um auch zukünftigen Erweiterungen Rechnung zu tragen. Dementsprechend ist die Oberflächenwasserrückhaltung zu dimensionieren.</li></ul>	<p>Der Hinweis auf potentielle Altlasten bezieht sich auf die jetzigen gewerblichen Nutzungen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis ist es ausreichend, einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen. Eine Kennzeichnung der Altlasten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der jetzigen Nutzungen können die Bodenverhältnisse bereinigt werden.</p> <p>Nach dem jetzigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind je nach zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) und der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen = 50. V. Hundert maximale Versiegelungsraten von 45 % bei einer GRZ von 0,3 und von 75 % bei einer GRZ von 0,5 zulässig. Durch die anstehende 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ einheitlich auf 0,6 begrenzt und die maximale Versiegelungsrate auf 90 % begrenzt. Die gegenüber der in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 80 % zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 begründet sich in den Standortvorteilen und der Vorbelastung des Einzelhandels- Gewerbeschwerpunktes an der Gewerbestraße. Aufgrund der Lage zwischen Norddeich und dem Stadtgebiet Norden ist der Standort sehr gut für die gewerbliche Entwicklung und Einzelhandelsentwicklung geeignet. Da die betreffenden Grundstückseigentümer aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen in ihrer Entwicklung begrenzt sind, jedoch den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden müssen, ist zur Standortsicherung eine höhere Grundstücksausnutzung erforderlich. Daher wird gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen eine höhere Versiegelung zugelassen, die Auswirkungen auf die schadlose Oberflächentwässerung hat.</p> <p>Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept wurde durch das Büro K&amp;R Ingenieure aus Oldenburg erstellt. Zielsetzung sind Maßnahmenvorschläge für die jeweiligen Baugrundstücke. Der abschließende Nachweis der Oberflächenentwässerung ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet ist als bereits großflächig versiegelt anzusehen. Im Bebauungsplangebiet besteht eine Regenwasserkanalisation, deren Rohrsystem im nördlichen Teil in den nordwestlich gelegenen Süderschloot entwässert sowie mittig im Gebiet gesehen die Kanalisation in vorhandene, weiter westlich verlaufende Grabenverläufe entwässert wird. Der südliche Bereich entwässert in einen Betonrohrkanal im Westlinter Weg mit südwestlichem Verlauf. Im Bebauungsplan direkt sind keine Verbandsgräben vorhanden.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt dem Landkreis Aurich Untere Wasserbehörde nicht vor. Somit kann keine Aussage bezüglich der Hydrologie abgegeben werden.	<p>Das anfallende Regenwasser von den geplanten baulichen Anlagen kann mit dem als Grundlage dienendem Grundabfluss (2,0 l/s*ha) in das vorhandene Kanalsystem unter Vornahme baulicher Anlagen, versehen mit einer Rückhaltung und Abflussdrosselung eingeleitet werden. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Die Anforderung besteht, wenn gegenüber der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung (= Bestandsituation) höhere Versiegelung geplant ist.</p> <p>Im Entwässerungskonzept wurde daher für jedes im Plangebiet gelegene Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet aufgezeigt, in welchem Umfang eine Rückhaltung erforderlich ist und exemplarisch ein Standort für unterirdischen Speicherboxen festgelegt. Der Abflussbeiwert wurde anhand der vorgesehenen zulässigen Bebauung und maximalen Versiegelung mit <math>i_p = 0,76</math> angesetzt. Die Ergebnisse der Bemessung mit der 5-jährigen Häufigkeit sind den Anlagen des Entwässerungskonzeptes dargestellt zu entnehmen. Die Rückhaltungen sind mit Speicherboxen systematisch dargestellt, andere Systeme sind technisch möglich. Dies und auch der Überflutungsnachweis, der konzeptionell in dem Gebiet positiv realisierbar ist, sollten weitergehend Bestandteil der einzelnen, im weiteren Planungsverfahren notwendigen Entwässerungsanträge sein. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass auch bei einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung eine schadlose Oberflächenentwässerung möglich ist.</p> <p>Es wird folgende Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser aufgenommen:</p> <p><i>Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass ein Grundabfluss von 2,0 l/s*ha nicht überschritten wird. Zur Abflussdrosselung sind die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken (z.B. durch unterirdische Speicherboxen oder Rohrsysteme) vorzunehmen.</i></p> <p>In dem Entwässerungskonzept ist noch der zwischenzeitlich aus der Planänderung herausgenommen Hotelstandort mit Nebenstandort enthalten. Da alle Grundstücke separat untersucht wurden und die Maßnahmen zur Regenrückhaltung grundstücksbezogen festgesetzt wurden, ist eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p>Entsprechende Unterlagen sind einzureichen.</p> <p>Nach dem Eingang der Unterlagen leitet der Landkreis das erforderliche wasserbehördliche Genehmigungsverfahren ein.</p> <p>Die Abstandsregelungen, d.h. der 10,0 m Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung dem „Süderschloot“ mit den Anforderungen wie unter Punkt 7 Räumstreifen beschrieben ist zu beachten. Der Entwässerungsverband Norden ist zu beteiligen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die im Umweltbericht (Teil II der Begründung zum B-Plan) unter 2.3.1 und 2.3.2 (Punkt 2.3.2 wird zweimal aufgeführt) genannten Maßnahmen zum Ausgleich sind vollumfänglich umzusetzen. Die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes in der Bauleitplanung (unter 1.2.2 Seite 6, Umweltbericht) und die daraus resultierenden Schutzzeiten wurden aufgezeigt und benannt, sie sind zu berücksichtigen.</li></ul> <p>Zur Baufeldräumung ist über eine Bauzeitenregelung ein unnötiger Verlust von nistenden Vögeln und anderer Tierarten zu berücksichtigen. Die Gehölze, die im B-Plan als zu erhalten festgesetzt werden, sollten während anstehender Bauphasen gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt werden.</p> <p>Im Umweltbericht wurde die externe Kompensationsfläche nicht benannt (unter Punkt 2.3.2 Externe Kompensation). Das ist nachzuholen.</p> <p>Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes ist die zugeteilte Kompensationsfläche mit den Bewirtschaftungsauflagen (soweit möglich lagegenau) der unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme in das Kompensationskataster mitzuteilen.</p>	<p>Die Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beim Landkreis eingereicht.</p> <p>Die Abstandsregelung zur Gewässerunterhaltung wurde durch Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Entwässerungsverband Norden hat mit Schreiben vom 06.08.2018 bestätigt, dass der frei zu haltende Raumstreifen am Verbandsgewässer Nr. 97 „Süderschloot“ angemessen berücksichtigt wurde. Zwischenzeitlich ist mit dem Entwässerungsverband eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass der Räumstreifen für Rangier- und Abstellzwecke genutzt werden kann, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren.</p> <p>Zur planerischen Absicherung wird der Räumstreifen den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes zugeordnet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 2 Nebenanlagen in der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagerten Fläche zulässig, wenn diese im Bedarfsfall entfernt werden können.</p> <p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt.</p> <p>Die Kompensationsflächen werden nachgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Moderationsverfahren, nach den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, dient neben der Überprüfung der Auswirkungen auch der Einhaltung des Abstimmungsgebotes. Dieses muss vor der Einleitung des 2. Beteiligungsverfahrens abgeschlossen sein, da ansonsten raumordnerische Bedenken geltend gemacht werden müssten,</li><li>• Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.</li><li>- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</li><li>- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</li></ul></li><li>• Bezüglich des Beteiligungsverfahrens weise ich vorsorglich auf folgendes hin:</li></ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Autohäuser in den Sondergebieten SO 1 und SO2 ist kein Moderationsverfahren erforderlich. Das Sondergebiet SO 3 entfällt. Im Sondergebiet SO4 (jetzt SO3) wird derzeit noch mit erweitertem Bestandsschutz der Eurodiscounter als nicht großflächiger Einzelhandel fortgeführt. Im Falle einer Umnutzung oder Neuansiedlung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässt. Als Hauptnutzung sind nicht großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Da diese raumordnerisch nicht relevant sind, ist ein Moderationsverfahren entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO wurde mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben. Aus diesem Grund ist auch die bisher in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltene Hinweispflicht auf den § 47 Abs. 2a VwGO entfallen. Des Weiteren ist der § 3 BauGB durch einen neuen Abs. 3 ergänzt worden, der eine Hinweispflicht auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG beinhaltet.</li><li>- Gem. § 4 Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszulegenden Unterlagen (gem. § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (<a href="https://uvp.niedersachsen.de/portal/">https://uvp.niedersachsen.de/portal/</a>).</li><li>- Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, ist dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und kann deshalb ein nach §214 Absatz 1 Satz 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein.</li><li>- In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach <i>„die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“</i>(BVerwG 4 CN 3.12)</li><li>- Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</li></ul>	Die Hinweise werden beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
21	Landwirtschaftskammer Weser-Ems Bezirksstelle Ostfriesland Am Pferdemarkt 1 26603 Aurich 17.07.2018	Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22	Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ost- friesland e.V.	Fehlanzeige	
23	Naturschutzbund Deutschland Landesverb. Nds.e.V.	Fehlanzeige	
24	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe im Altkreis Norden	Fehlanzeige	
25	Naturschutzverband Niedersachsen e.V.	Fehlanzeige	
26	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Aurich Oldersumer Straße 46 26603 Aurich 18.07.2018	Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.  Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden, da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Büro K&R Ingenieure aus Oldenburg erstellt. Zielsetzung sind Maßnahmenvorschläge für die jeweiligen Baugrundstücke. Der abschließende Nachweis der Oberflächenentwässerung ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.  Das Bebauungsplangebiet ist als bereits großflächig versiegelt anzusehen. Im Bebauungsplangebiet besteht eine Regenwasserkanalisation, deren Rohrsystem im nördlichen Teil in den nordwestlich gelegenen Süderschloot entwässert sowie mittig im Gebiet gesehen die Kanalisation in vorhandene, weiter westlich verlaufende Grabenverläufe entwässert wird. Der südliche Bereich entwässert in einen Betonrohrkanal im Westinteler Weg mit südwestlichem Verlauf. Im Bebauungsplan direkt sind keine Verbandsgräben vorhanden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
26	Fortsetzung NLWKN	<b>Stellungnahme als TÖB:</b> Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	<p>Das anfallende Regenwasser von den geplanten baulichen Anlagen kann mit dem als Grundlage dienendem Grundabfluss (2,0 l/s*ha) in das vorhandene Kanalsystem unter Vornahme baulicher Anlagen, versehen mit einer Rückhaltung und Abflussdrosselung eingeleitet werden. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Die Anforderung besteht, wenn gegenüber der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung (= Bestandsituation) höhere Versiegelung geplant ist.</p> <p>Im Entwässerungskonzept wurde daher für jedes im Plangebiet gelegene Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet aufgezeigt, in welchem Umfang eine Rückhaltung erforderlich ist und exemplarisch ein Standort für unterirdischen Speicherboxen festgelegt. Der Abflussbeiwert wurde anhand der vorgesehenen zulässigen Bebauung und maximalen Versiegelung mit <math>i_p = 0,76</math> angesetzt. Die Ergebnisse der Bemessung mit der 5-jährigen Häufigkeit sind den Anlagen des Entwässerungskonzeptes dargestellt zu entnehmen. Die Rückhaltungen sind mit Speicherboxen systematisch dargestellt, andere Systeme sind technisch möglich. Dies und auch der Überflutungs nachweis, der konzeptionell in dem Gebiet positiv realisierbar ist, sollten weitergehend Bestandteil der einzelnen, im weiteren Planungsverfahren notwendigen Entwässerungsanträge sein. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass auch bei einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung eine schadlose Oberflächenentwässerung möglich ist.</p> <p>Die Maßnahmen werden durch eine textliche Festsetzungen gesichert.</p> <p>In dem Entwässerungskonzept ist noch der zwischenzeitlich aus der Planänderung herausgenommen Hotelstandort mit Nebenstandort enthalten. Da alle Grundstücke separat untersucht wurden und die Maßnahmen zur Regenrückhaltung grundstücksbezogen festgesetzt wurden, ist eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
27	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Norden	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
28	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich  31.07.2018	<p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden berührt, weil das Plangebiet der o.a. Bauleitplanung unmittelbar an die Landesstraße 27 grenzt und auch über diese verkehrlich erschlossen wird.</p> <p>Gegen die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Grunde keine Bedenken.</p> <p><u>Zur 7. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 23:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die anbaurechtlichen Belange des §24 (1) NStrG sind zu beachten. Da es sich um einen bereits weitgehend bebauten Bereich handelt, bestehen keine Bedenken gegen die z.T. in der Bauverbotszone festgesetzten Baugrenzen.</p> <p>Es ist aber eine durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L27 (außerhalb der OD nach §4 (2) NStrG) gem. Planzeichenverordnung festzusetzen. Rechtmäßig entstandene Zufahrten haben Bestandsschutz.</p> <p>Zum Thema „Verkehrslärm“ Pkt. 4.7. der Begründung bitte ich um weitere Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Zufahrten durch das Niedersächsische Straßengesetz geregelt ist, ist die zeichnerische Darstellung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt nicht zwingend erforderlich. Die Stadt behält sich daher vor, auf diese Darstellung zu verzichten.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
20	Oldenburg.- Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake  16.07.2018	<p>Wir haben von der o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen und teilen Ihnen mit, dass der Bereich nicht zum Ver- und Entsorgungsgebiet des OOWV gehört.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
30	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Sonja König 12.07.2018	<p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Bodenfunden ist auf der Planzeichnung vermerkt.
31	Polizeiinspektion Aurich/Wittmund	Fehlanzeige	
32	Samtgemeinde Hage Hauptstraße 81 26524 Hage 17.07.2018	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gewerbestraße" Änderung Nr. 7 sowie der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Samtgemeinde Hage keine Bedenken.</p> <p>Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden nicht vorgebracht.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
33	Gemeinde Juist	Fehlanzeige	
34	Gemeinde Krummhörn	Fehlanzeige	
35	Stadt Norderney Am Kurplatz 3 26548 Norderney 07.08.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Planungsverfahren.</p> <p>Hinsichtlich der Planung bestehen von Seiten der Stadt Norderney keine Bedenken.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36	Samtgemeinde Brookmerland	Fehlanzeige	





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
37	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden Brückstraße 38 26725 Emden  07.08.2018	<p>Vom oben genannten Entwurf, der die Ausweisung mehrerer Sondergebiete (Sondergebiete Autohaus = immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden, Sondergebiete Hotel und Einzelhandel = immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit beim Landkreis Aurich) und Gewerbegebiete beinhaltet habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen gegen den Planentwurf keine Bedenken, wenn wie in Punkt 3.2.3 (Gewerbelärm) der Begründung zum Bebauungsplan angekündigt, im weiteren Verfahren für sämtliche Flächen im Plangebiet eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung mit einer Emissionskontingentierung aller Flächen erfolgt und diese ermittelten Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Änderungsbereich gelten die Bebauungspläne Nr. 23 sowie 23, 1. und 6. Änderung mit der Festsetzung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und Sondergebieten. Im Ursprungsplan Nr. 23 sind keine gebietsbezogenen Regelungen zum Schallschutz getroffen worden. Es wurden dort lediglich Bereiche abgegrenzt, wo aktiver Schallschutz vorzusehen ist. Diese Festsetzung stellt vermutlich auf den Schutz von bestehenden Wohngebäuden innerhalb der gewerblichen Nutzung ab. Im Geltungsbereich der 6. Änderung mit einem Gewerbegebiet sind keine Schallkontingente festgesetzt.</p> <p>In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23, die Teilbereiche des östlichen Änderungsbereichs erfasst, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für Gewerbegebiete gelten 67/52 dB(A) tags/nachts und für Sondergebiete 62/47 dB(A) tags/nachts. Diesen Festsetzungen liegt ein Lärmschutzgutachten (Büro Jacobs aus Papenburg vom 12.03.2001) zugrunde. Dabei wurden den umliegenden Wohnhäusern im WA und WR der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet und dieses mit dem Vorliegen einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm wie folgt begründet.</p> <p>Zur Beurteilung des Gewerbelärms in den von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betroffenen Flächen wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro Itap aus Oldenburg, Stand 28.08.2019) erstellt. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der derzeitigen Gebietsausweisungen bereits Konflikte hinsichtlich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der umliegenden Bebauung, welche dem Schutzanspruch eines reinen und allgemeinen Wohngebiets sowie dem eines Mischgebiets unterliegt, bestehen. Weiterhin wurde durch die Untersuchungen festgestellt, dass durch eine gebietstypische Emissionskontingentierung gemäß den Planungsabsichten der 7. Änderung von B-Plan Nr. 23 der Konflikt an der umliegenden Wohnbebauung weiterbestehen wird.</p> <p>Daher wurde in dem Gutachten die Gesamtimmisionsbelastung an der umliegenden Bebauung gemäß DIN 18005 durch die bestehenden (derzeit baurechtlich festgesetzten) Gewerbe- und Sondergebietsflächen ermittelt und der Gesamtimmisionsbelastung unter Berücksichtigung der Planungsabsichten des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung gegenübergestellt. Die Untersuchung sollte aufzeigen, ob die Änderung der Gebietsausweisung mit daraus resultierenden gebietstypischen Emissionskontingenten sich positiv oder negativ auf die Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung auswirken. Bei den Untersuchungen wurden neben den außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung liegenden Sonder- und Gewerbegebietsflächen der B-Pläne Nr. 23, Nr. 23, 1. Änderung, 4. Änderung und 6. Änderung auch die Parkplatzemissionen des östlich der Norddeicher Straße - L 27 innerhalb des B-Plans Nr. 17 liegenden Einkaufszentrums berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden		<p><u>Rechtskräftige Situation - Bestand</u></p> <p>Auf Basis einer gebietstypischen Einstufung der derzeit festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsflächen und zum Teil festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an 36 von 40 Immissionsorten in Höhe von bis zu 11,5 dB festgestellt.</p> <p><u>Rechtskräftige Situation - Planung</u></p> <p>Für die Gewerbegebieten gelten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts und für die Sondergebiete flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts. Die Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist möglich, da in anderen Teilen des Stadtgebietes (auch im Gebiet Gewerbestraße) gewerblich nutzbare Flächen ohne Emissionsbeschränkung vorhanden sind.</p> <p>Für den zwischenzeitlich aus dem Plangebiet herausgenommenen Hotelstandort wurde ebenfalls ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts angesetzt, für das herausgenommen Gewerbegebiet im Südosten wurde ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts angesetzt. Aufgrund der Herausnahme dieser Teilbereichs erfolgt keine Festsetzung, die Schallkontingente können jedoch als Vorbelastung gewertet werden. Von einer Überarbeitung des Gutachtens zum Gewerbelärm kann aber abgesehen werden, das sich durch die Herausnahme der Teilflächen keine neue Konfliktsituation ergibt.</p> <p>Durch die Neuordnung der Flächen im Änderungsbereich und die Festsetzung der gebietstypischen Emissionskontingente erhöht sich die Gesamtgeräuschbelastung an sechs Immissionsorten gegenüber der bestehenden Gesamtgeräuschbelastung geringfügig. An den restlichen 34 Immissionsorten verringert sich die Geräuschbelastung durch die Planungsabsichten oder ändert sich nicht. Dennoch ist die Festsetzung von gebietstypischen Emissionskontingenten, die eine dauerhafte Überschreitung der Orientierungswerte an der umliegenden Bebauung manifestiert, im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.</p> <p>Die Stadt stellt dabei, wie auch bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, die Gemengelage im Sinne der TA-Lärm in die Abwägung ein.</p> <p><i>Gemäß TA Lärm<sup>2</sup> (Nr. 6.7 zu Gemengelagen), wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden		<p><i>Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist Voraussetzung, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.</i></p> <p><i>Eine Gemengelage i.S.d. Nr. 6.7 TA Lärm ist nur dann gegeben, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Als Gemengelage bezeichnet die TA Lärm somit nicht die kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen, sondern (nur) das Aneinandergrenzen von einerseits gewerblich, industriell oder in ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzten Gebieten und von andererseits zum Wohnen dienenden Gebieten (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2014 - 3 S 183/14).</i></p> <p><i>Gemäß Rechtsprechung vom 12.09.2007 - BVerwG 7 B 24.07 sind Nutzungskonflikte infolge Lärmimmissionen in sog. Gemengelagen, d.h. in Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend auszugleichen. Dabei können situationsbedingte Umstände die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und zu einer erhöhten Hinnahme von sonst nicht (mehr) zumutbaren Beeinträchtigungen führen. Angesichts der Belastung der Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ist eine Art „Mittelwert“ zu bilden, der zwischen den Immissionsrichtwerten liegt, die für benachbarte Gebiete unterschiedlicher Nutzung und damit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit - bei jeweils isolierter Betrachtung - vorgegeben sind. Bei einem solchermaßen zu gewinnenden Mittelwert müssen zur Bestimmung der Zumutbarkeit zudem die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden, wobei insbesondere auch die Priorität der entgegenstehenden Nutzungen von Bedeutung ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang aber lediglich ein Vertrauen des Eigentümers eines Wohngrundstücks dahingehend bejaht, dass er im Zusammenhang mit einer anders gearteten Nutzung benachbarter Grundstücke nicht mit einer Lärmbelastung rechnen muss, die über das Maß hinausgeht, das in einem ebenso dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiet zulässig ist.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</b>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden		<p><i>Nach der Rechtsprechung kommt für ein Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet lediglich ein Zuschlag von 5 dB(A) in Frage, während Grundstücke in einem reinen Wohngebiet bis hin zur Grenze von 45 dB(A) - also mit einem Zuschlag von bis zu 10 dB(A) - belegt werden dürfen. Die Reichweite des Gebots der Rücksichtnahme bestimmt sich danach, in welchem Umfang die Nutzung des einen Gebiets noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt. Wie weit diese prägende Einwirkung reicht, ist eine Frage der konkreten Umstände des Einzelfalls, die einer grundsätzlichen Klärung entzogen ist.</i></p> <p>Im Falle der konkret zu beurteilenden Situation in Norden stellt sich die Situation dahingehend dar, dass es sich um eine langjähriges Nebeneinander der konkurrierenden Nutzungen handelt. Der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes wurde bereits 1996 aufgestellt.</p> <p>Eine Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (an der Norddeicher Straße) und an der Wurzeldeicher Straße) war jedoch zu dem Zeitpunkt bereits vorhanden. Dieses ist den historischen Karten zu entnehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die gewerbliche Entwicklung nach Westen zu erweitern. Darauf hinzuweisen ist, dass die Wohnbebauung an der Norddeicher Straße auch durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist.</p> <p>Ein Großteil der Immissionspunkte an der Norddeicher Straße ist einem reinen Wohngebiet zugeordnet, ein Teilbereich einem allgemeinen Wohngebiet. An der Wurzeldeicher Straße befinden sich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet. Die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete würden dazu führen, dass am Standort Gewerbestraße derart niedrige Kontingente festgesetzt werden müssten, sodass die gewerbliche Nutzung und die Einzelhandelsnutzungen über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr möglich wären. Diese würde jedoch der städtischen Zielsetzung für diesen Standort widersprechen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Der Standort Gewerbestraße ist zudem im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nebenzentrum eingestuft und befindet sich in einer integrierten Lage nordwestlich der Kernstadt von Norden. Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie zur leistungsfähigen touristischen Versorgung. Es ist ausdrückliche Zielsetzung der Stadt, diesen Standort und diese Funktionen langfristig zu erhalten.</p> <p>In der Einzelfallbetrachtung kommt die Stadt zu der Auffassung, dass im betreffenden Siedlungsbereiche eine Gemengelage vorhanden ist und für die Schutzwürdigkeit ein Zwischenwert festgelegt werden kann. Die Stadt übernimmt damit die aus dem Schallgutachten zum B-Plan 23, 1. Änderung empfohlene und in dem rechtskräftigen Plan 23, 1. Änderung auch umgesetzte Abwägung, die aufgrund der Gemengelage für die umgebende schutzwürdige Bebauung Orientierungswerte für ein Mischgebiet einstellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden		Die Stadt reduziert damit die Schutzwürdigkeit für das reine Wohngebiet um 10 dB(A) und für das allgemeine Wohngebiet um 5 dB(A), sodass für beide Gebiete der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen ist. Diese Werte werden im Planzustand - mit Ausnahme von jeweils 2 Immissionspunkten - in den Einmündungsbereich der Gewerbestraße, eingehalten. Die dort rechnerisch ermittelten geringfügigen Überschreitungen des Mischgebietswerts nimmt die Stadt aufgrund der Vorbelastung in Kauf, zumal die Richtwerte der 16 BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.
38	Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH Feldstraße 10 26506 Norden 23.07.2018	Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser-, Wärme- und Strom-Ver- sorgungsbereich der Stadtwerke Norden.  Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der Lei- tungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden- in seiner aktuellen Fassung.  Weitere Anregungen können nicht gegeben werden.	Die Hinweise werden beachtet.



**Bebauungsplan Nr. 23, Gebiet „Gewerbestraße“ – 7. Änderung**

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwen- der/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i></b>
------------	---	----------------------	---

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.