



Stadt Norden

103. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
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	
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. Zwischenzeitlich ist mit dem Entwässerungsverband eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass der Räumstreifen für Rangier- und Abstellzwecke genutzt werden kann, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
8	Deutsche Bahn AG DB Immobilien RegNord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 24.07.2018	<p>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></p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung und Festsetzungen zum Schallschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	Fehlanzeige	
10	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 09.08.2018	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2018.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland• Zeichenerklärung Vodafone• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
11	Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. Zwischen beiden Bleichen 7 26721 Emden 25.07.2018	<p>Im oben bezeichneten Bauleitplanungsverfahren haben wir die Unterlagen zur Planungsbeteiligung gesichtet. Im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes S03 „Einzelhandel“ und des Sondergebietes S04 „großflächiger Einzelhandel“ sollte aus diesseitiger Sicht sowie nach den Erörterungen im Arbeitskreis zur Entwicklung eines Einzelhandelskonzeptes gewährleistet sein, dass sich in diesen Sondergebieten kein zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedelt. Gegebenenfalls sollte die Stadt Norden sich hierzu an der noch zu verabschiedenden Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel der Stadt Norden orientieren.</p> <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>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</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">➤ 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 > 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.➤ 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.)➤ <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.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Einzelhandelsverband Ostfriesland		<p>➤ 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.</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 m² und nicht zentrenrelevanten Sortimenten einzustufen. Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter 800 m² sind im Einzelfall zu prüfen. Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht konzeptkonform.</p> <p>Das bisherige Sondergebiet am Standort des Bauunternehmens wird aus der Planung herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr besteht. Für die vorhandene Nutzung des Eurodiscounters greift der Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung oder Neuan siedlung 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>
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>Die Hinweise werden beachtet und sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Da das Gebiet bereits voll erschlossen ist, sind Festsetzungen nicht zur Leitungssicherung erforderlich.</p>

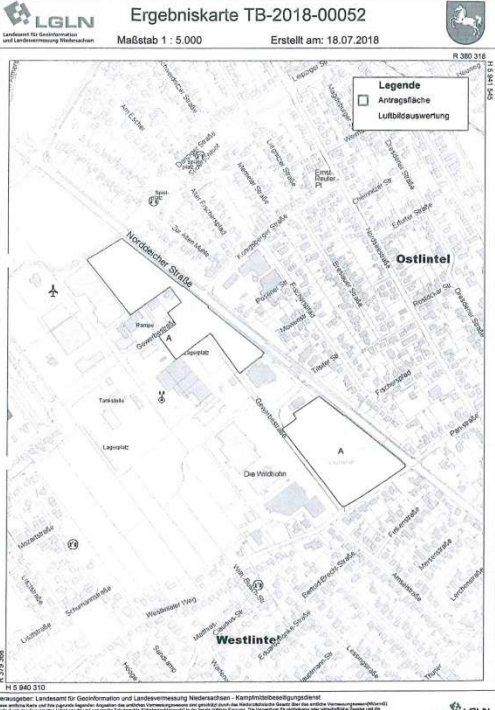


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an 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 https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kunden/service/leitungsplacnc-abrufen,</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Werner Mülder unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754245.</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>
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	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html</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>
		<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Sondierung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigung sdienst	 <p>Ergebniskarte TB-2018-00052 Maßstab 1 : 5.000 Erstellt am: 18.07.2018</p> <p>Legende □ Antragsfläche Luftbildauswertung</p> <p>Norddeicher Straße Ostintel Westintel</p>	Die Anlage wird beachtet.
16	Handwerkskammer für Ostfriesland	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
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">➤ 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 > 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.➤ 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.)➤ <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.➤ 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.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
			<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 m² und nicht zentrenrelevanten Sortimenten einzustufen. Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter 800 m² sind im Einzelfall zu prüfen. Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht konzeptkonform.</p> <p>Das bisherige Sondergebiet am Standort des Bauunternehmens wird aus der Planung herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr besteht. Für die vorhandene Nutzung des Eurodiscounters greift der Bestandsschutz. 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 Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.</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.
20	Landkreis Aurich Fischteichstraße 7-13 26603 Aurich 09.08.2018	Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: • 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.	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.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">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. <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt dem Landkreis Aurich Untere Wasserbehörde nicht vor. Somit kann keine Aussage bezüglich der Hydrologie abgegeben werden.</p> <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>	<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Gegenüber Verkehrslärm wird den Gewerbegebieten und den Sondergebieten der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet. Dem Sondergebiet für das Hotel wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschmissionen 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>In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine Immissionskontingentierung.</p> <p>Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept durch das Büro K&R Ingenieure aus Oldenburg erstellt. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Dieses wird in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird dem Entwurf beigelegt.</p> <p>Die Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beim Landkreis eingereicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">• 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. <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 zugeeilte Kompensationsfläche mit den Bewirtschaftungsaufgaben (soweit möglich lagegenau) der unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme in das Kompensationskataster mitzuteilen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 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,• Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:<ul style="list-style-type: none">- 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.- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.	<p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt.</p> <p>Die Kompensation wird nachgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Autohäuser in den Sondergebieten ist kein Moderationsverfahren erforderlich. Das Sondergebieten am Standort des Bauunternehmens entfällt. Im Sondergebiet für den Eurodiscounter wird derzeit der vorhandene Betrieb noch mit Bestandsschutz als nicht großflächiger Einzelhandel fortgeführt. Hier gelten die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung in die textlichen Festsetzungen übernommen. Ein Moderationsverfahren kann bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">- 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.• Bezüglich des Beteiligungsverfahrens weise ich vorsorglich auf folgendes hin:<ul style="list-style-type: none">- 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.- 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 (https://uvp.niedersachsen.de/portal/).- 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.	<p>Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">- In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „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.“(BVerwG 4 CN 3.12)- Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.	Die Hinweise werden beachtet.
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	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
26	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Aurich Oldersumer Straße 46 26603 Aurich 18.07.2018	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.</p> <p>Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden, da noch kein Entwässerungskonzept vorliegt. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten.</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept durch das Büro K&R Ingenieure aus Oldenburg erstellt. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Dieses wird in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
27	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Norden	Fehlanzeige	
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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Zum Thema „Verkehrslärm“ Pkt. 4.7. der Begründung bitte ich um weitere Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Hinweise werden beachtet.
20	Oldenburg.- Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake 16.07.2018	Wir haben von der o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen und teilen Ihnen mit, dass der Bereich nicht zum Ver- und Entsorgungsgebiet des OOWV gehört.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
30	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Sonja König 12.07.2018	Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
31	Polizeiinspektion Au- rich/Wittmund	Fehlanzeige	
32	Samtgemeinde Hage Hauptstraße 81 26524 Hage 17.07.2018	Stellungnahme: 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. Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden nicht vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
33	Gemeinde Juist	Fehlanzeige	
34	Gemeinde Krummhörn	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
35	Stadt Norderney Am Kurplatz 3 26548 Norderney 07.08.2018	Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Planungsverfahren. Hinsichtlich der Planung bestehen von Seiten der Stadt Norderney keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36	Samtgemeinde Brookmerland	Fehlanzeige	
37	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden Brückstraße 38 26725 Emden 07.08.2018	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. 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. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine Immissionskontingentierung.
38	Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH Feldstraße 10 26506 Norden 23.07.2018	Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser-, Wärme- und Strom-Versorgungsbereich der Stadtwerke Norden. Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden- in seiner aktuellen Fassung. Weitere Anregungen können nicht gegeben werden.	Die Hinweise werden beachtet.



103. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.