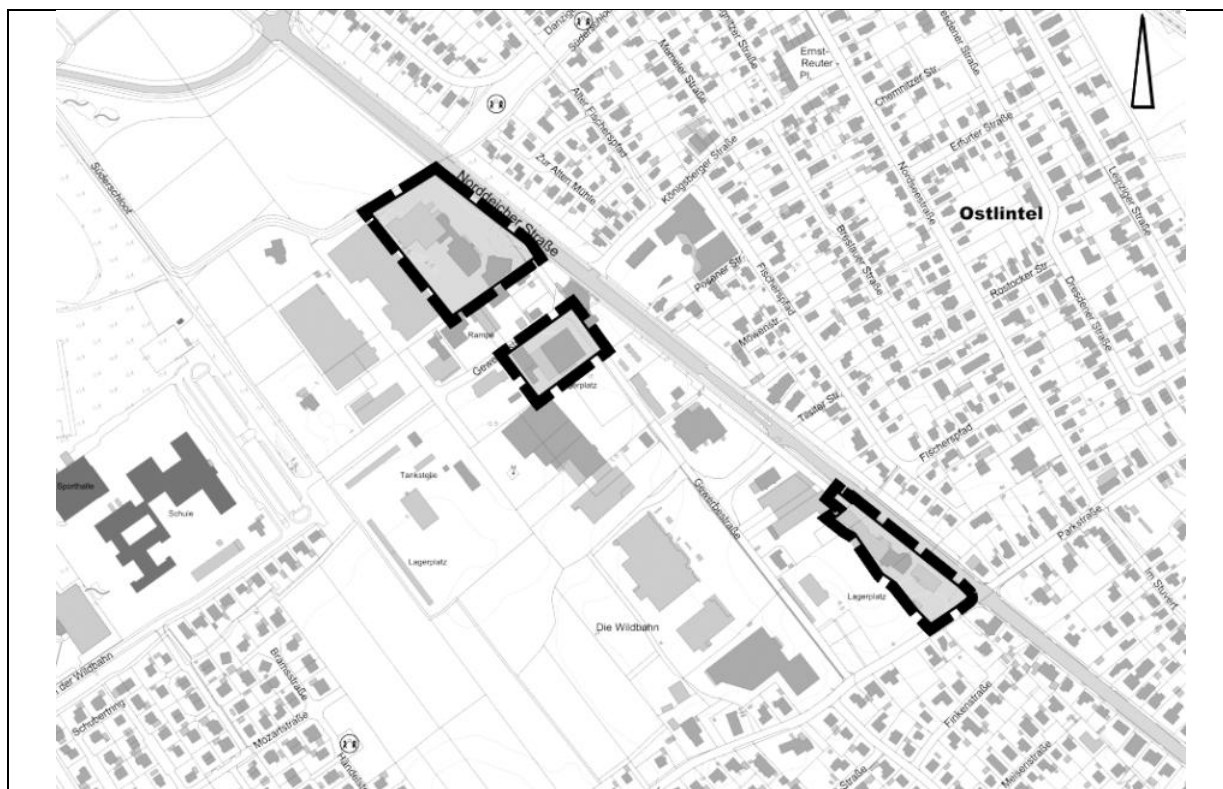


103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbestraße“

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



Übersichtsplan

März 2025

Endfassung

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Änderungsbereich	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1	Raumordnung.....	5
1.5.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
1.5.3	Flächennutzungsplan	6
1.5.4	Bebauungspläne.....	6
2.	Anlass und Zwecke der Planung.....	7
3.	WeSENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	7
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung	7
3.1.2	Öffentliche Auslegung	11
3.2	Abwägung der betroffenen Belange	13
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	13
3.2.1.2	Raumordnerischer Belang Einzelhandel	14
3.2.1.3	Bundesraumordnerischer Belang Hochwasserschutz	17
3.2.2	Verkehrliche Belange	18
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
3.2.4	Klimaschutz	21
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	21
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft	22
4.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	22
5.	Daten zum Verfahrensablauf	23

ANLAGEN

Karte 1: Bestandsanalyse – Planungsrecht

Karte 2: Bestandsanalyse –Nutzungen

Fachgutachten:

Lärmschutzgutachten: Itap GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Projekt Nr. 3286-19-b-cb, Stand 28. August.2019

Entwässerungskonzept: K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, Stand 14.01.2022

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen im Fachmarktzentrum Gewerbestraße anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang der Stadt Norden südwestlich der Norddeicher Straße (L 27) und umfasst Teile eines Fachmarktzentrums mit diversen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben. Die Erschließung erfolgt – neben direkten Zufahrten von der Norddeicher Straße und vom Westlinteler Weg – über die gebietsinterne Stadtstraße mit der Bezeichnung „Gewerbestraße“.

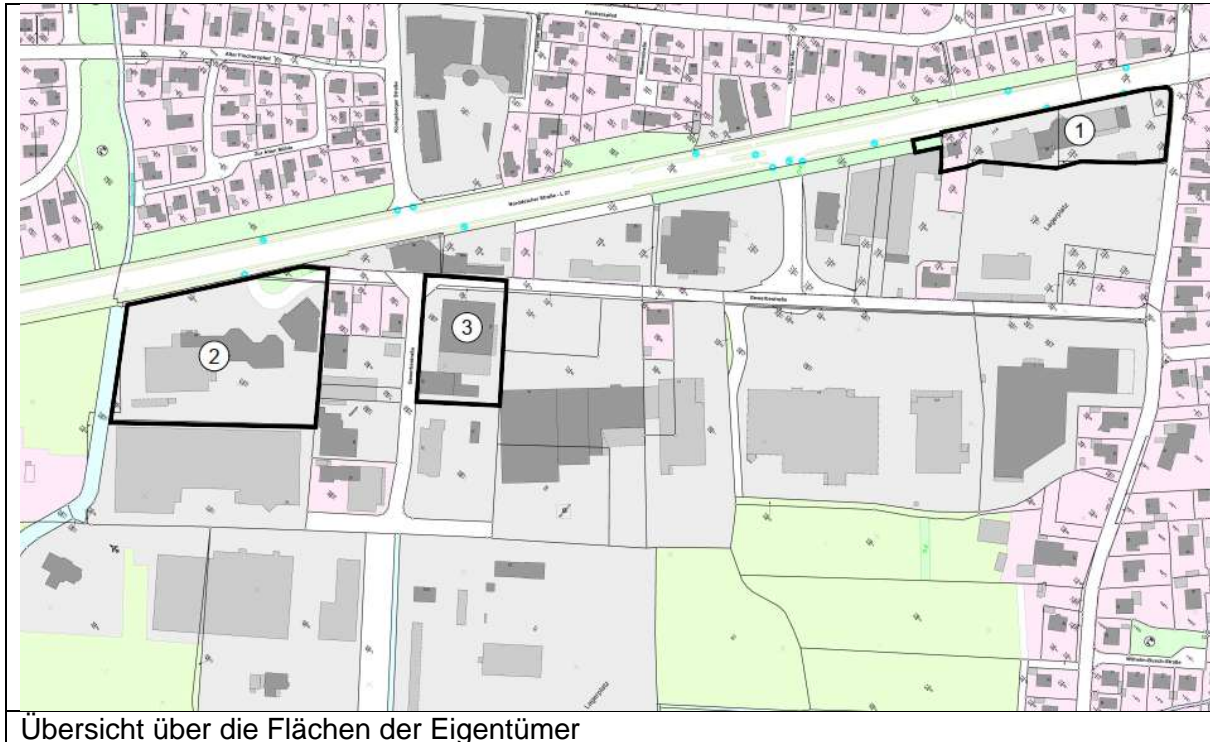
Der Änderungsbereich erfasst zwei Teilbereiche in einer Größe von insgesamt 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der nördliche Abschnitt wird in Richtung Nordosten durch die Norddeicher Straße (Landesstraße L 27) begrenzt, im Nordwesten schließen der Süderschloot und ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Südwesten grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Norddeicher Straße in Richtung Nordosten und durch die Gewerbestraße im Südwesten begrenzt. Im Nordwesten, Südwesten und Südosten befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Südosten verläuft der Westlinteler Weg.

1.4 Beschreibung des Plangebietes¹

Das Plangebiet erfasst drei gewerblich genutzte Betriebsgrundstücke mit Einzelhandelsbetrieben mit unterschiedlichen Eigentümern. Die Zuordnung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

¹ Siehe Karte 2: Bestandsanalyse - Nutzungen



1. Autohaus im Südosten

Das Autohaus befindet sich auf dem Eckgrundstück Norddeicher Straße/Westlinteler Weg und erfasst die baulichen Anlagen (Werkstattgebäude sowie Ausstellungshallen) und die Ausstellungsflächen eines Autohauses. Das Betriebsgelände ist mit Ausnahme weniger Randbereiche vollständig versiegelt. Die Pkw-Ausstellungsflächen sind überwiegend zur Norddeicher Straße und zum Westlinteler Weg ausgerichtet. Das bisher an der Norddeicher Straße vorhandene Wohnhaus wurde abgerissen und durch einen Anbau an das Autohaus ersetzt.

2. Autohaus im Nordwesten

Das Autohaus liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes, südwestlich der Norddeicher Straße und südöstlich des Süderschloots. Neben versiegelten Flächen der baulichen Anlagen (ein- bis zweigeschossige Service- und Werkstattgebäude sowie Ausstellungshallen) und der Pkw-Ausstellungsflächen sind randlich Grünflächen mit Gehölzen vorhanden. Parallel zum Süderschloot wird eine Grünfläche (Räumstreifen) zu Abstellzwecken genutzt. Die Ausstellungsflächen befinden sich parallel zur Norddeicher Straße sowie im südlichen Abschnitt des Betriebsgeländes. Im Einmündungsbereich zur Gewerbestraße, die unmittelbar an den Flächen des Autohauses liegt, sind zwei Baumpflanzungen vorhanden.

3. Euro-Discounter

Das Gelände liegt südwestlich der Gewerbestraße und erfasst ein Grundstück mit einem Euro-Discounter, in den die Flächen eines ehemaligen Spielzeugmarktes einbezogen wurden. Zudem sind dort eine Spielhalle, ein Kfz-Lager sowie eine ehemalige Betriebsleiterwohnung vorhanden. Das Gelände ist überwiegend durch die baulichen Anlagen und Stellplatzflächen versiegelt. Die Gebäude sind eingeschossig. Der Discount-Markt mit ergänzenden Nutzungen ist den südöstlich gelegenen Stellplätzen eines Einkaufszentrums zugeordnet. Randlich sind wenige Grünflächen vorhanden.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über direkte Zufahrten von der Norddeicher Straße, dem Westlinteler Weg und der Gewerbestraße.

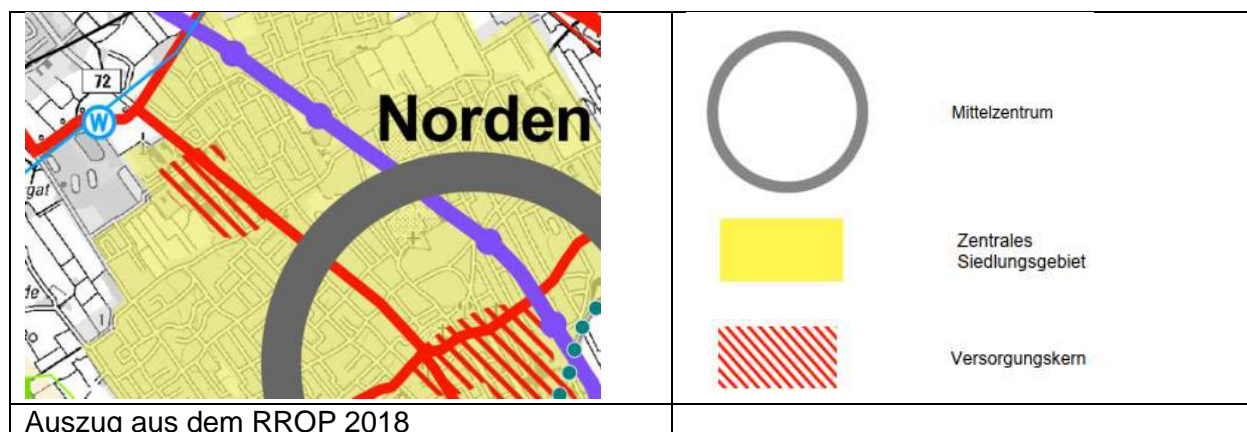
Angrenzende Nutzungen

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich ein Hotel und dazugehöriges gewerblich genutztes Grundstück sowie weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Bauunternehmen, Fahrzeugpflege, Fahrradhandel, Möbelmarkt, Schuhmarkt, Elektromarkt, Modegeschäft, Lidl, Aldi, Baumarkt, McDonalds etc.) mit großflächigen baulichen Anlagen und Stellplatzflächen. Im Südwesten sind Gewerbebetriebe und ein Lagerplatz vorhanden. Im südöstlichen Anschluss an den Westlinteler Weg sowie nordöstlich der Norddeicher Straße ist eine zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2018) für den Landkreises Aurich ist der Stadt Norden ist die Funktion eines Mittelzentrums und die besondere Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Der Planbereich liegt in einem zentralen Siedlungsgebiet. Teilflächen sind als Versorgungskern gekennzeichnet.



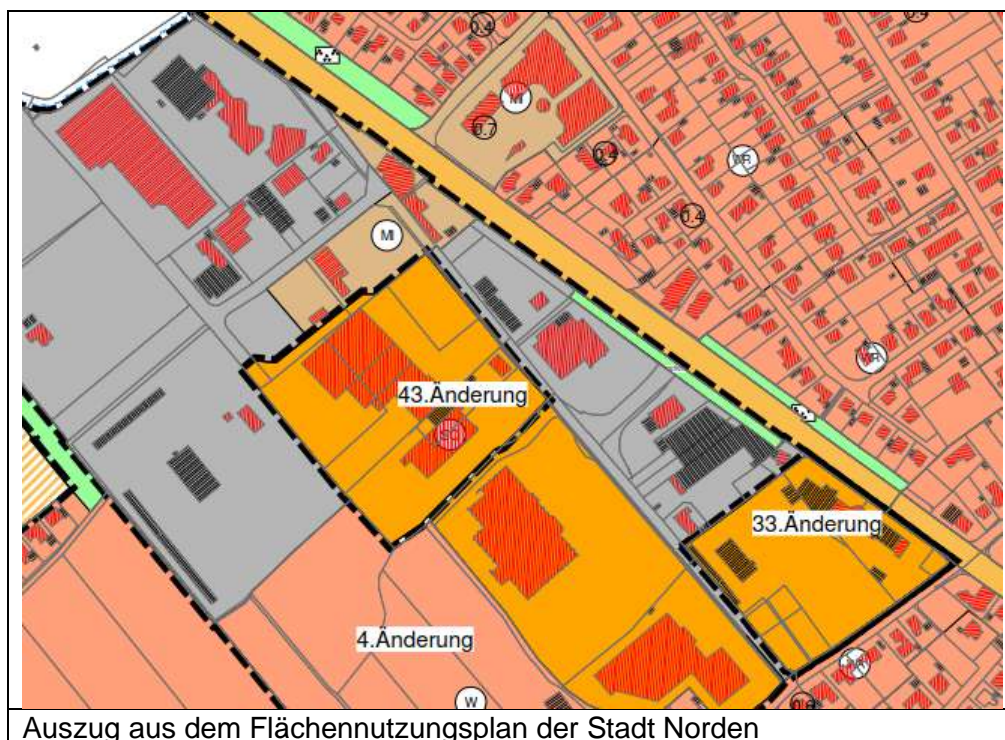
Das Landesraumordnungsprogramm LROP mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022, enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

1.5.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH). Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan einschließlich der 4. und 33. Änderung stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Sonderbauflächen für den Einzelhandel dar. Diese Darstellungen grenzen auch im Südwesten an, wobei die angrenzende 43. FNP-Änderung ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel erfasst. Im Nordosten und Südosten grenzen überwiegend Wohnbauflächen und auf Teilflächen gemischte Bauflächen an.



Die gewerblichen und gemischten Bauflächen im Nordwesten sollen gemäß der Planungsziele und der Realnutzung in in Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel umgewandelt werden. Ein Teil der gewerblichen Bauflächen im Südosten wird dem Sondergebiet auf dem Eckgrundstück Gewerbestraße/Westlinter Weg zugeschlagen. Diese wird aufgrund der Abwägung zum Einzelhandelsvorhaben in den Änderungsbereich mit einbezogen.

1.5.4 Bebauungspläne²

Ursprungsplan für das Fachmarktzentrum an der Gewerbestraße ist der Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbestraße“ vom 06.01.1997 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten, Sondergebieten, Mischgebieten sowie einer Grünfläche. Die Flächen der Autohäuser sind als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Randlich der Gebiete sind Grünflächen und Erhaltungsgebote sowie in einem Teilabschnitt eine Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil des Autohauses im Südosten gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.10.2001 und ist als Gewerbegebiet (mit Ausschluss von Einzelhandel) festgesetzt. Des Weiteren gilt die Festsetzung von Grünflächen, Erhaltungsgeboten und Immissionsschutz. Für die Flächen des Discount-Marktes gilt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 16.01.2009. Hier ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

² Siehe Karte 1: Bestandsanalyse Planungsrecht

2. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Zur Erweiterung im Sinne der Bestandssicherung sowie zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Plangebiet ansässigen Betriebe sind Maßnahmen zur Erweiterung und Neuordnung erforderlich, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Das **Autohaus im Südosten** hat bereits den Neubau einer Autowerkstatt und den teilweisen Umbau eines Bestandsgebäudes sowie eine gestalterische Aufwertung der baulichen Anlagen durchgeführt. Zudem soll die Einrichtung eines LKW-Stellplatzes auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche an der Norddeicher Straße planungsrechtlich abgesichert werden. Des Weiteren sollen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohauses ergänzende autoaffine Nutzungen und Serviceleistungen planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund des Umfangs der Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist das Autohaus den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen. Die gewerbliche Baufläche ist daher in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel umzuwandeln. Die Anlage des Stellplatzes an der Norddeicher Straße erfordert die Einbeziehung einer bisher als Grünfläche dargestellten Fläche in das Sondergebiet.

Das **Autohaus im Nordwesten** möchte zur Standortsicherung des Autohauses sowie der Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen den Werkstattbereich baulich erweitern. Bedingt durch diese Baumaßnahme müssen die Pkw-Stellflächen erweitert werden und eine Zufahrt zu den neuen Hallen geschaffen werden. Zudem sollen im Hinblick auf die Zukunftssicherung eines attraktiven Standortes ebenfalls ergänzende autoaffine Nutzungen und Serviceleistungen planungsrechtlich gesichert werden. Auch hier ist aufgrund der Großflächigkeit der Verkaufs- und Ausstellungsflächen eine Umwandlung der gewerblichen Baufläche in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel erforderlich.

Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich ein **Euro-Discounter**, der seine Verkaufsfläche im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zeitlich begrenzt erweitern konnte. Zielsetzung für diesen Standort ist Einzelhandel. Daher soll dieser Abschnitt planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Daher ist die bisherige gewerbliche Baufläche in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel umzuwandeln.

Durch die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke geschaffen werden und damit eine nachhaltige Standortsicherung erfolgen. Im Parallelverfahren wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgestellt, um differenzierte Festsetzungen für die Sondergebiete zu treffen. Zudem soll in den Gewerbegebieten und Sondergebieten die bauliche Ausnutzung erhöht werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Die Stadt Norden hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Entwässerungsverband Norden

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der frei zu haltende Räumstreifen am Verbandsgewässer Nr. 97 „Süderschloot“ angemessen berücksichtigt wurde und keine weitere Anregungen oder Bedenken vorzutragen wurden.

Die Stellungnahme wird 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.

Deutsche Bahn AG

Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Vorbelastung durch die Bahnanlagen und den Schienenverkehr. 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.

Die Stellungnahme wird 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.

Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb

Es werden Hinweise auf Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorgebracht. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Es bestehen jedoch keine Einwände gegen die Planung.

EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise auf den Bestand, den Schutz und die Erweiterung von Leitungen und Anlagen im Plangebiet vorgebracht. Anregungen und Bedenken bestehen nicht. Die Hinweise werden beachtet und sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Da das Gebiet bereits voll erschlossen ist, sind Festsetzungen zur Leitungssicherung nicht erforderlich.

Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu den beabsichtigten Festsetzung der Sondergebiete für den Einzelhandel (Euro-Discounter und Standort Bauunternehmen). Entsprechend dem städtischen Einzelhandelskonzept sollte gewährleistet sein, dass sich in diesen Sondergebieten kein zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedelt und die Sortimentsliste der Stadt Norden beachtet wird. Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung durch einen großflächigen Euro-Discounter 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 Euro-Discounter 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.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das bisherige Sondergebiet am Standort des Bauunternehmens wird aus der Planung herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr besteht. Für die vorhandene Nutzung des Euro-Discounter greift der Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung oder Neuansiedlung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässt. Als Hauptnutzung sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die Einzelhandelsthematik wird detailliert im Kapitel 3.2.1.2 detailliert abgehandelt.

Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

Nach Auffassung der IHK sollte dringend darauf geachtet werden, dass die Ansiedlung von Sortimenten mit innenstädtischer Relevanz ausgeschlossen wird. Dies gilt insbesondere für die Standorte der Sondergebiete (Euro-Discounter und Standort Bauunternehmen) und dort auch für die Nachnutzung ggf. freierwerdender Verkaufsflächen. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept soll hier jedoch nur Einzelhandel unter der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, um raumwirksame Auswirkungen zu vermeiden. Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt (siehe Abwägung zum Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.).

LGLN-Regionaldirektion Aurich

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wird auf den allgemeinen Kampfmittelverdacht hingewiesen und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung ist erfolgt. Nach der Ergebniskarte vom 18.7.2019 hat sich der allgemeine Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf. Die Begründung wird ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Aurich

Es wird darauf hingewiesen, dass dem weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten beizufügen ist, 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 erstellt. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Die Stellungnahme des Landkreises auf potentielle Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis ist es ausreichend, einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen. Eine Kennzeichnung der Altlasten ist nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt.

Der Landkreis weist darauf hin, dass der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vor Baubeginn ist ein Entwurf zur Oberflächenentwässerung mit Rückhaltemaßnahmen vorzulegen ist. Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt. Ein Grobkonzept für die Entwässerung wurde erstellt.

Die schadlose Oberflächentwässerung wird grundstücksbezogen in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Die Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beim Landkreis eingereicht.

Der Landkreis weist auf die Einhaltung der Abstandsregelungen entlang des Gewässers II. Ordnung „Süderschloot“ hin. Der Entwässerungsverband Norden ist zu beteiligen. Die Anregung wird berücksichtigt. Zwischenzeitlich ist mit dem Entwässerungsverband eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass der Räumstreifen für Rangier- und Abstellzwecke genutzt werden kann, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren (siehe auch Abwägung zum Entwässerungsverband Norden).

Des Weiteren enthält die Stellungnahme des Landkreises Hinweise zu den Belangen von Natur und Landschaft. Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zum Ausgleich sind vollumfänglich umzusetzen. Die allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes in der Bauleitplanung sind zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die externe Kompensationsfläche wird nachgewiesen. Die Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt.

Weitere Hinweise betreffen den Einzelhandel. Das Moderationsverfahren, nach den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, dient neben der Überprüfung der Auswirkungen auch der Einhaltung des Abstimmungsgebotes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Autohäuser in den Sondergebieten ist kein Moderationsverfahren erforderlich. Das Sondergebiet am Standort des Bauunternehmens entfällt. Im verbleibenden Sondergebiet 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.

Die Hinweise des Landkreises zum Umgang mit Altablagerungen, zum Umgang mit Kontaminationen und Abfällen im Rahmen der Bautätigkeit werden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise des Landkreises zum Beteiligungsverfahren werden beachtet.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Die Anregung wird berücksichtigt. Ein Grobkonzept für die Entwässerung wurde erstellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Oldenburg.-Ostfriesischer Wasserverband

Die Stellungnahme, dass der Planbereich nicht zum Ver- und Entsorgungsgebiet des OOWV gehört, wird zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Zum Umgang mit Bodenfunden werden Hinweise gegeben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Samtgemeinde Hage

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Norderney

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen gegen den Planentwurf keine Bedenken, wenn 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. Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Entsprechende Festsetzungen zur Kontingentierung des Gewerbelärms werden in die Planunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

3.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Änderungsbereich des Entwurfs wurde nach dem Vorentwurf um zwei Teilflächen reduziert. Das Gewerbegebiet im südöstlichen Abschnitt wurde aus der Planung herausgenommen, da kein Handlungsbedarf mehr besteht. Ebenso wird das Sondergebiet für das Hotel an der Norddeicher Straße nicht weiterverfolgt, da von dem Neubauvorhaben abgesehen wird.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen der Fachbehörden werden wie folgt abgewogen:

Deich- und Sielacht Norderland

Es wird seitens der Deich- und Sielacht darauf hingewiesen, dass für die Regenwasserrückhaltung neben der Bemessung nach DWA A 117/118/138 und M 153 die Datensätze nach KOSTRA-DWD-2020 zugrunde zu legen sind, so dass die Rückhaltung für das 10jährige Niederschlagsereignis zu gewährleisten ist. Zudem erfolgt der Hinweis dass die Einleitung aus dem Erschließungsgebiet zwingend auf max. 2 l/s*ha zu begrenzen ist.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept mit Stand vom 13.01.2022 ist ein Grobkonzept zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange in der Bauleitplanung. Hier wurde anhand der höchstmöglichen Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl beispielhaft das Volumen für Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück ermittelt und exemplarisch dargestellt. Die Festlegung der konkreten Maßnahmen zur Entwässerung erfolgt in der jeweiligen Objektplanung. Im Zulassungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung anhand der aktuellen KOSTRA-Daten für die gesicherte Erschließung zu erbringen.

Durch eine Festsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung wird die Anforderung der gedrosselten Ableitung berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme enthält Hinweise auf den Bestand von Telekommunikationslinien. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb

Die Stellungnahme enthält Hinweise auf den Bestand von Telekommunikationsanlagen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise auf den Bestand, den Schutz und die Erweiterung von Leitungen und Anlagen sowie zur Stromversorgung vorgebracht. Anregungen und Bedenken bestehen nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wird auf den allgemeinen Kampfmittelverdacht hingewiesen und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung ist bereits erfolgt. Nach der Ergebniskarte vom 18.7.2019 hat sich der allgemeine Kampfmittelverdacht nicht bestätigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Stellungnahme zur Baugrunderforschung wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden bestehen Bedenken aufgrund der Überschreitung der Richtwerte für ein Mischgebiet. Zudem wird die Anwendung von Punkt 6.7 der TA Lärm zur Gemengelage und der Bildung von Zwischenwerten grundsätzlich in Frage gestellt. Ferner wurde angemerkt, dass das in der Begründung zitierte Gutachten zum B-Plan Nr. 23, 1. Änderung nicht Teil der ausgelegten Unterlagen war.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Überschreitungen der Richtwerte für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A)tags/nachts sind nach der rechnerischen Immissionsprognose an mehreren Immissionspunkten festzustellen. Diese basieren jedoch auf dem Ist-Zustand und nicht auf dem Planzustand. Lediglich an zwei Punkten ergibt sich gegenüber dem Istzustand eine zusätzliche Überschreitung der Mischgebietswerte um 0,1 dB. Die dort rechnerisch ermittelten Überschreitungen des Mischgebietswerts sind vernachlässigbar gering.

Die Stadt wendet die TA Lärm nicht an, sondern orientiert sich im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung an den Vorgaben der TA Lärm, die in Gemengelagen für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte die Erhöhung auf einen geeigneten Zwischenwert vorsieht. Auch wenn die TA Lärm die Grundlage für das Zulassungsverfahren ist, ist es der Stadt nicht verwehrt, diese inhaltlich in die Abwägung einzustellen. Auch in einer aktuellen Rechtsprechung (Nds. OVG, Urt. v. 15.01.2025, Az.: 1 KN 71/23) wurde die Zwischenwertbildung bei Vorliegen einer Gemengelage bestätigt.

Die Begründung wurde in Kapitel 3.2.4.2 zu dieser Situation ergänzt.

Aus dem Lärmschutzgutachten (Büro Jacobs aus Papenburg vom 12.03.2001) wurde lediglich das Ergebnis wiedergeben, jedoch keine Daten entnommen, sodass dieses als Anlage zum B-Plan 23, 7. Änderung nicht zwingend erforderlich ist. Das Gutachten liegt der Stadt vor und kann bei Bedarf eingesehen.

Folgenden Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

- Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg
- Landkreis Aurich Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland
- Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich
- LGLN-Regionaldirektion Aurich

3.2 Abwägung der betroffenen Belange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 (mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Die durch diese Änderung vorgesehenen Maßnahmen zur Optimierung der Grundstücksausnutzung und der Nachnutzung von vorhandenen und bereits erschlossenen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Mittelzentrum Norden steht daher grundsätzlich mit den Belangen der Landesraumordnung in Einklang.

Um der im Entwurf des RROP 2018 vorgesehenen mittelzentralen Funktion der Stadt Norden gerecht zu werden, sind laut Begründung des Entwurfs zum RROP 2018 die Bestrebungen der Mittelzentren nach wirtschaftlicher Entwicklung in allen Belangen zu unterstützen. Die Planung der Stadt Norden entspricht somit den Vorgaben der Regionalen Raumordnung.

3.2.1.2 Raumordnerischer Belang Einzelhandel

Durch diese Planänderung sollen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Da diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, erfolgt eine Festsetzung als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauGB. Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (die Änderung 2022 berührt diesen Belang nicht) sind zur **Entwicklung der Versorgungsstrukturen** (Lesefassung Kapitel 2.3) folgende Vorgaben relevant:

➤ **Konzentrationsgebot**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Diesem Ziel wird entsprochen. Gemäß dem Entwurf des RROP 2018 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Norden. Teilflächen sind im RROP 2018 als Versorgungskern gekennzeichnet.

➤ **Integrationsgebot**

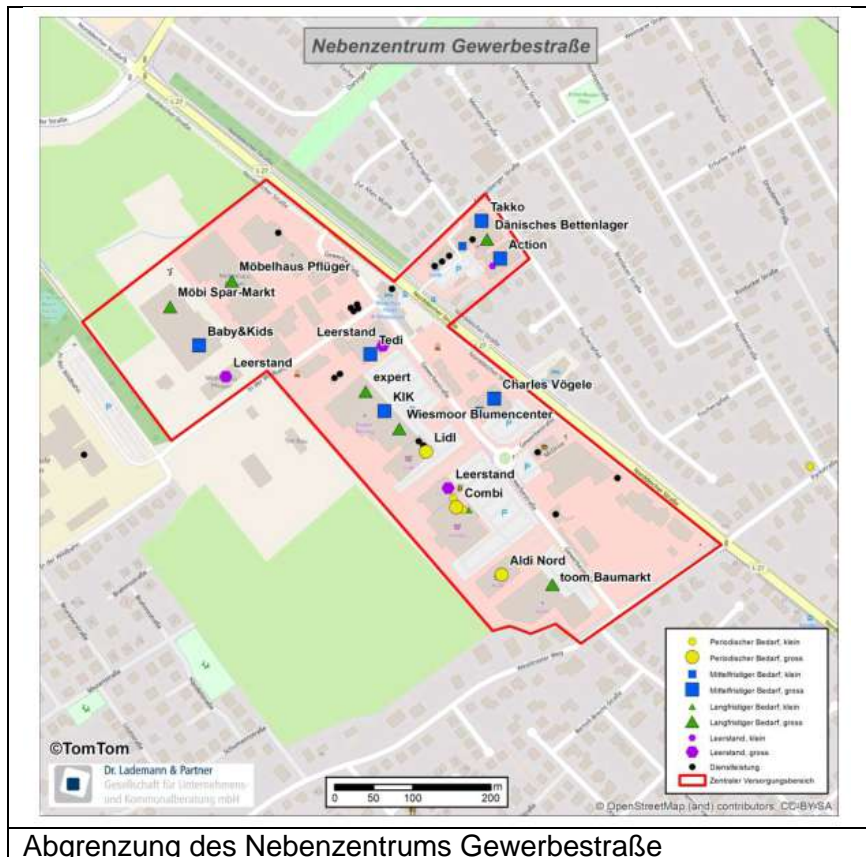
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

- Diesem Ziel wird entsprochen. Der Planbereich gehört zu dem im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nebenzentrum festgelegten Bereich. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist dort entsprechend reguliert.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Norden mit Stand vom Juli 2018³ ist der Standort Gewerbestraße als Nebenzentrum eingestuft und weist ein mittleres bis discountorientiertes Niveau mit überwiegend flächenintensiven Fachmärkten und mehreren Magnetbetrieben auf. Das räumlich abgegrenzte Nebenzentrum Gewerbestraße fungiert als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente, um der Zersplitterung der Angebote entgegenzuhalten und sonstige Gewerbegebiete von Einzelhandel freizuhalten. Zugleich fungiert es aktuell zur leistungsfähigen Nahversorgung der Einwohner und Gäste aus Norddeich mit periodischen Sortimenten.

³ Dr. Lademann & Partner, Friedrich Ebert-damm 311, 22159 Hamburg, Projekt-Nr. 17DLP2285 vom Juli/November 2018



Abgrenzung des Nebenzentrums Gewerbestraße

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 bestehen ein mittleres bis discountorientiertes Niveau und überwiegend flächenextensive Fachmarktangebote. 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.

Im Einzelnen sind folgende Grundsätze relevant:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Nebenzentrum Gewerbestraße fungiert als Ausweichstandort bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten; vorzugsweise sind hier Läden > 800 m² VKF abzusichern bzw. anzusiedeln (sofern negative Wirkungen auf andere Standortlagen nicht zu erwarten sind). Standorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten < 800 m² VK im Nebenzentrum erfordern eine Prüfung im Einzelfall. Zentrenrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.
- Das Nebenzentrum Gewerbestraße ist von zentrenrelevanten Angeboten (Kernsortiment) freizuhalten. Ausnahmsweise sind atypische Konzepte möglich, sofern eine fehlende Umsetzbarkeit in der Innenstadt nachgewiesen wurde (z.B. Kleinkaufhaus, o.ä.).

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente 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. Zentrenrelevante Neben- und Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Darüber hinaus wurden im Einzelhandelskonzept für Änderungen im Bestand folgende Grundsätze festgelegt:

- Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der aktive Bestandsschutz kann bis zu einer Erweiterung um +10 % (in Bezug auf den Gültigkeitszeitraum des Einzelhandelskonzeptes 2018) 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.

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind Grundlage für die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung für den Einzelhandel in den Sondergebieten für die Autohäuser. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept wird im Sondergebiet mit dem Eurodiscounter kein großflächiger Einzelhandel zugelassen, sodass das Integrationsgebot nicht zur Anwendung kommt.

➤ **Kongruenzgebot**

In einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Mittelzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Zur Einhaltung dieser Zielsetzung erfolgt die Umsetzung der Vorgaben aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Im Sondergebiet mit dem Eurodiscounter wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen, sodass das Kongruenzgebot nicht zur Anwendung kommt.

➤ **Beeinträchtungsverbot**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Einhaltung dieser Zielsetzung erfolgt die Umsetzung der Vorgaben aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Zudem ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. ein Moderationsverfahren durchzuführen. Im Sondergebiet mit dem Eurodiscounter wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen, sodass das Beeinträchtungsverbot nicht zur Anwendung kommt.

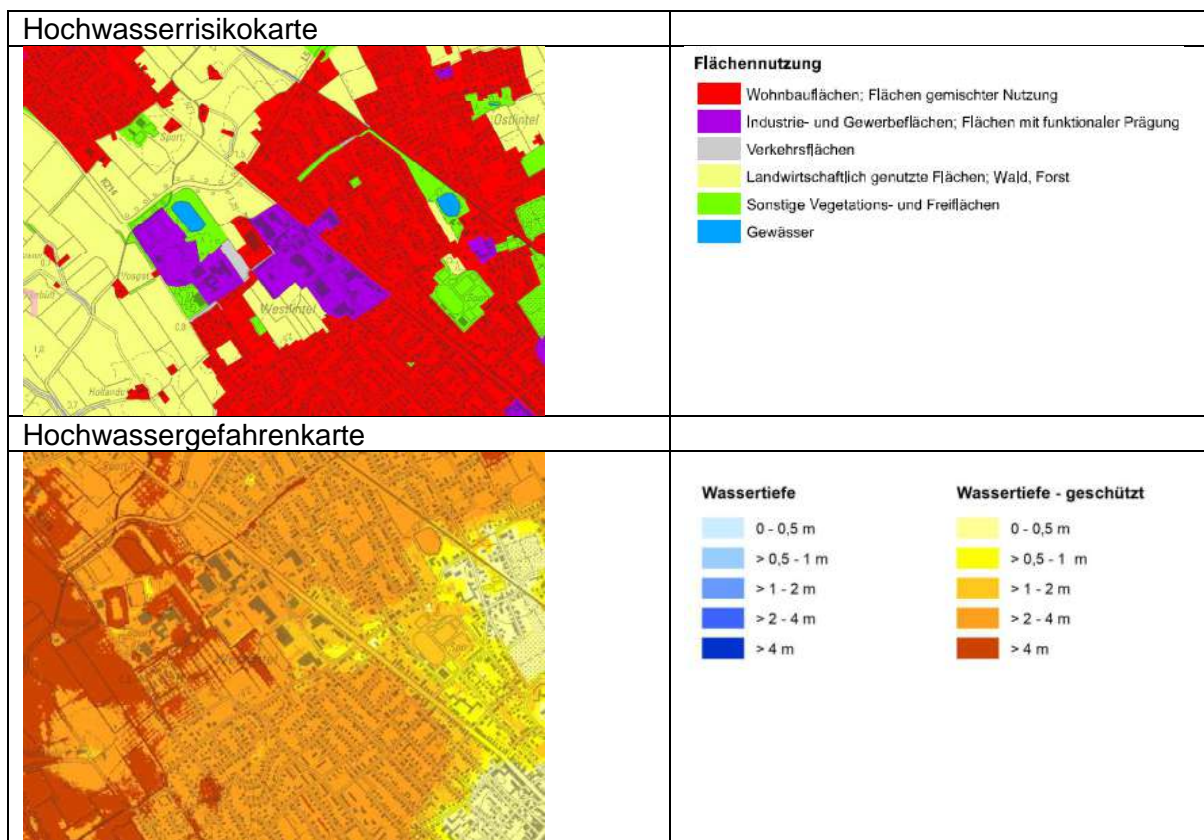
➤ **Abstimmungsgebot:**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Diesem Ziel wird entsprochen. Die Planung steht mit den Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden in Einklang und trägt dazu bei, einen legitimen Versorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren. Im Sondergebiet mit dem Eurodiscounter wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen, sodass das Abstimmungsgebot nicht zur Anwendung kommt.

3.2.1.3 Bundesraumordnerischer Belang Hochwasserschutz

In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.



Zur Prüfung der o.g. Auswirkungen wurde zusätzlich das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, RROP 2018 (Kapitel 3.2.7.3 Küsten und Hochwasserschutz) ausgewertet.

Der Landkreis Aurich verfügt als Küstenregion mit einer langen Küstenlinie über eine Exponierung gegenüber der Gefahr von Überschwemmungen durch Küstenhochwasser, insbesondere Sturmfluten. Durch die jahrhundertlange Besiedelung des Küstenraumes hat sich im Laufe der Zeit ein hohes Schadenspotential angesammelt.

Der Landkreis Aurich ist sich des bestehenden Risikos bewusst. Aus diesem Grund wird großer Wert auf die ständige Unterhaltung der Hauptdeichlinie und eine Anpassung der Schutzmaßnahmen an den neuesten Erkenntnisstand gelegt. Durch diesen technischen Hochwasserschutz, welcher die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen reduziert (HQ200), ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit der geschützten Gebiete des Landkreises daher als sehr gering einzuschätzen. Im Landkreis Aurich werden die Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes wie Hauptdeiche, Sperrwerke, Siele und Schutzdeiche betrieben und unterhalten sowie an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst:

Im Rahmen des Klimawandels machen sich schon heute Veränderungen in der Niederschlagsintensität bemerkbar und führen in ihrer Folge zu einer starken Belastung der Entwässerungssysteme. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Anstieg der Niederschlagshäufigkeit und der Niederschlagsmenge und gleichzeitig mit einer Erhöhung des Meeresspiegels und zunehmenden Hochwasserereignissen zu rechnen. Laut Landes-Raumordnungsprogramm sind die niedersächsische Küste und die ostfriesischen Inseln vor Sturmfluten, deren Intensität im Rahmen des Klimawandels zunehmen wird und des zu erwartenden Meeresspiegelanstiegs sowie dem damit einhergehenden Landverlust zu schützen. Der Landkreis Aurich ist sich der Bedeutung des Küstenschutzes für die Region bewusst und hat sich an dem kreisübergreifenden Prozess zur Sicherung von Kleiabbauflächen für den Deichbau beteiligt, der mit der Fortschreibung des ROKK (Kapitel Küstenschutz) erfolgte. Die dort erarbeiteten Ergebnisse bilden die Basis für die im RROP festgelegten Vorranggebiete Rohstoffgewinnung „Klei“ und „Sand“.

Die Stadt Norden kommt nach Prüfung des Hochwasserschutzes zu der Auffassung, dass den besiedelten Bereichen ein ausreichender Schutz gegen Hochwassergefahren gewährt ist. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nicht vorgesehen.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Der Planbereich liegt in einem Gewerbestandort südwestlich der Norddeicher Straße (L 27). Diese sichert über die Bundesstraße 72 die Anbindung nach Norddeich und die andere Ortsteile im Landkreis Aurich sowie überregionale Verbindungen an die BAB A 31 und BAB A 28. Die plangebietsinterne Erschließung ist über die Gewerbestraße (Stadtstraße) gesichert. Alle Flächen im Änderungsbereich sind bereits über die Norddeicher Straße oder die Gewerbestraße erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durch die Planänderung werden nicht erforderlich. Wesentliche Mehrverkehre aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht zu erwarten, so dass eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Belange nicht gegeben ist.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Norddeicher Straße (L 27) vorbelastet. Zur Beurteilung des Verkehrslärms in den von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betroffenen Flächen wurde 2019 ein Lärmschutzgutachten (Büro Itap⁴) 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

⁴ Itap GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Projekt Nr. 3286-19-b-cb, Stand 28. August.2019

Abwägung einzustellen. Von einer Überarbeitung des Gutachtens zum Verkehrslärm kann aber abgesehen werden, sich durch die Herausnahme des Hotels keine neue Konfliktsituation ergibt.

Im Plangebiet sind gegenüber Verkehrslärm für schutzwürdige Nutzungen wie Büroräume und betriebsbezogenes Wohnen folgende Orientierungswerte anzusetzen.

<i>Gebietsausweisung</i>	<i>Orientierungswerte gemäß DIN 18005</i>
<i>Sondergebiet Einzelhandel Gewerbegebiet</i>	<i>Gewerbegebiet = 65/55 dB(A) tag/nachts</i>

Die grundsätzliche Konfliktbewältigung ist bereits mit der Umsetzung des Fachmarktzentrum im Anschluss an die Norddeicher Straße erfolgt. Da das Fachmarktzentrum „Gewerbestraße“ nicht näher an die Norddeicher Straße heranrückt und sich die Schutzwürdigkeit der Nutzungen nicht verändert, führt die Vorbelastung durch Verkehrslärm zu keiner neuen Konfliktsituation.

Das schalltechnische Gutachten führte zu folgendem Ergebnis: Die Orientierungswerte für Verkehrsräuschimmissionen 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.

➤ **Gewerbelärm**

Im südöstlichen Anschluss an den Westlinteler Weg sowie nordöstlich der Norddeicher Straße sind schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es überwiegend um Wohnbauflächen. Auf Teilflächen sind auch Mischnutzungen vorhanden. Gemäß dem TA-Lärm gelten gegenüber Gewerbelärm folgende Immissionsrichtwerte:

<i>Gebietsausweisung</i>	<i>Richtwerte gemäß TA Lärm</i>
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>Allgemeines Wohngebiet 55/40 dB(A) tag/nachts Reines Wohngebiet 50/35 dB(A) tag/nachts</i>
<i>Gemischte Baufläche</i>	<i>Mischgebiet 60/45 dB(A) tag/nachts</i>

Die grundsätzliche Konfliktbewältigung ist bereits mit der Umsetzung des Fachmarktzentrum und der Wohnbauflächen sowie der gemischten Bauflächen erfolgt. Da das Fachmarktzentrum „Gewerbestraße“ nicht näher an die schutzwürdigen Nutzungen heranrückt, sind grundsätzliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine Immissionskontingentierung.

Der Stadt ist bewusst, dass durch die Nutzung des bestehenden Gewerbestandorts die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der umliegenden Wohnbebauung größtenteils nicht eingehalten werden können. Dieses wurde durch das Gutachten der Itap bestätigt. Ebenso ist der Stadt bewusst, dass die Festsetzung von Emissionskontingenten, die die Einhaltung der Orientierungswerte sicherstellen, der vorhandenen und gewollten gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht gerecht wird.

Die Stadt legt jedoch ein hohes Gewicht auf eine gewerblich ausgerichtete Emissionskontingentierung, die weiterhin den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort und damit die Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie die leistungsfähigen touristischen Versorgung sicherstellt. Diese Funktion ist bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegt.

Die Stadt schließt sich daher der Abwägungsentscheidung, die auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung getroffen wurde, an, und reduziert die Schutzansprüche der umliegenden Bebauung in Orientierung von Nr. 6.7 der TA Lärm aufgrund der vorliegenden Gemengelage auf die eines Mischgebietes.

- Auch in einer aktuellen Rechtsprechung (Nds. OVG, Urt. v. 15.01.2025, Az.: 1 KN 71/23) wurde die Zwischenwertbildung bei Vorliegens einer Gemengelage bestätigt. Für den Fall, in dem gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), bestimmt Nr. 6.7 TA Lärm, dass die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets 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.

Nach der rechnerischen Immissionsprognose sind zwar an mehreren Immissionspunkten Überschreitungen der Richtwerte für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A)tags/nachts festzustellen, diese basieren jedoch auf dem Ist-Zustand und nicht auf dem Planzustand. Lediglich an 2 Immissionspunkten, im Einmündungsbereich der Gewerbestraße und westlich der Tankstelle, sind gegenüber dem Istzustand geringfügig zusätzliche Überschreitungen des Mischgebieteswerts festzustellen. Die dort rechnerisch ermittelten Überschreitungen des Mischgebieteswerts sind vernachlässigbar gering.

Als Ergebnis der Abwägung werden die im Gutachten eingestellten Emissionskontingente in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass es im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation zu keinen relevanten Zunahmen der Geräuschbelastung kommt. Lärminderungsmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände zur Einhausung der gewerblichen Nutzungen kommen aufgrund der auf Publikumsverkehr ausgerichteten Einzelhandelsbetrieb nicht in Frage.

➤ **Altlasten und Abfälle**

In dem beplanten Gebiet befinden sich die Altstandorte Nr. 452.019.5.901.0011 -Bold GmbH & 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. Im Rahmen der jetzigen Nutzungen können die Bodenverhältnisse bereinigt werden. 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.

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.

➤ **Kampfmittel**

Nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung vom 18.7.2019 besteht kein Kampfmittelverdacht und kein Handlungsbedarf.

3.2.4 Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Durch die die optimierte Grundstücksausnutzung wird die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle vermieden und der Flächenverbrauch reduziert.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die für den LKW-Stellplatz erforderliche Umwandlung der Grünfläche in ein Sondergebiet stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Die Umwandlung von gemischten Bauflächen in ein Sondergebiet stellt ebenfalls einen Eingriff dar. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Sondergebiete stellt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keinen Eingriff dar.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Die detaillierte Abhandlung der Eingriffsregelung und des Artenschutzes erfolgt im Umweltbericht.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Gewässer

Im Nordwesten grenzt das Verbandsgewässer Süderschloot an das Plangebiet. Die Gewässerunterhaltung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Räumstreifen gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Verbandsgewässer vorhanden.

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 und temporär vom Autohaus genutzt werden. Die Maßnahmen wurden mit dem Entwässerungsverband-Norden abgestimmt.

➤ Oberflächenentwässerung

Da auf den Grundstücken im Plangebiet bereits großflächige Versiegelungen vorhanden sind, sind zusätzliche Versiegelungen nur in einem begrenzten Maße möglich. Wesentliche Auswirkungen auf die schadlose Oberflächentwässerung sind daher nicht zu erwarten. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen können 2 l/s/ha aufnehmen. Für die darüber hinausgehenden Mengen sind Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers nachzuweisen sind z.B. offene Regenrückhaltebecken und -gräben, Versickerungsmulden, Rigolen und Stauraumkanäle. Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept durch das Büro K&R Ingenieure⁵ aus Oldenburg erstellt. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete in folgendem Umfang dargestellt:

Änderungsbereich im Nordwesten	18.127 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel	18.277 m ²
Änderungsbereich im Südosten	6.071 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel	18.277 m ²
Gesamt	24.198 m²

⁵ K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, Stand 14.01.2022

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und am
in der Ostfriesenzeitung am
und durch Aushang im Rathaus vom bis

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am
Bürgerversammlung
Aushang vom

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am
Aushang vom bis

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum

Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2)
BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier am
und in der Ostfriesenzeitung am
und durch Aushang im Rathaus vom bis

Beteiligung im Internet und Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum
Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes



NWP Planungsgesellschaft
mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Norden, den

Bürgermeister