

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 23

„Gewerbestraße“

7. Änderung

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	4
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich der Änderung	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	6
1.5.1	Raumordnung.....	6
1.5.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
1.5.3	Flächennutzungsplan	7
1.5.4	Bebauungspläne.....	8
2.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	10
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	13
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung	13
3.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Auslegung	17
3.2	Abwägung der betroffenen Belange	19
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	19
3.2.1.2	Raumordnerischer Belang Einzelhandel	20
3.2.1.3	Bundesraumordnerischer Belang Hochwasserschutz	23
3.2.3	Verkehrliche Belange	25
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	26
3.2.4.1	Verkehrslärm	26
3.2.4.2	Gewerbelärm	26
3.2.4.3	Altlasten und Abfälle	30
3.2.4.4	Kampfmittel.....	30
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	31
3.2.6	Klimaschutz	31
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft	32
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES	34
4.1	Art der baulichen Nutzung	34
4.1.1	Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO	34
4.1.3	Gewerbegebiete	37
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
4.3	Bauweise, überbaubare Flächen	38
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	38
4.5	Verkehrsflächen.....	38
4.6	Grünflächen.....	39
4.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	39
4.7	Räumstreifen	39
4.8	Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser	39
4.9	Schallschutzmaßnahmen	40
5.	STÄDTEBAULICHE DATEN	40
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO	40
7.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	42

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 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbestraße“ bzw. dessen 1. und 6. Änderung durch die 7. Änderung in Teilbereichen zu ändern, um den Bestand und die Erweiterung verschiedener bestehender Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich abzusichern. Für die bauliche Entwicklung der jeweiligen Betriebe ist insbesondere eine höhere Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen erforderlich. Die Stadt Norden unterstützt die Vorhaben der Betriebe und schafft durch die 7. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte bauliche Nutzbarkeit der bestehenden Flächen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 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 Geltungsbereich der Änderung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 23 „Gewerbestraße“ 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“.

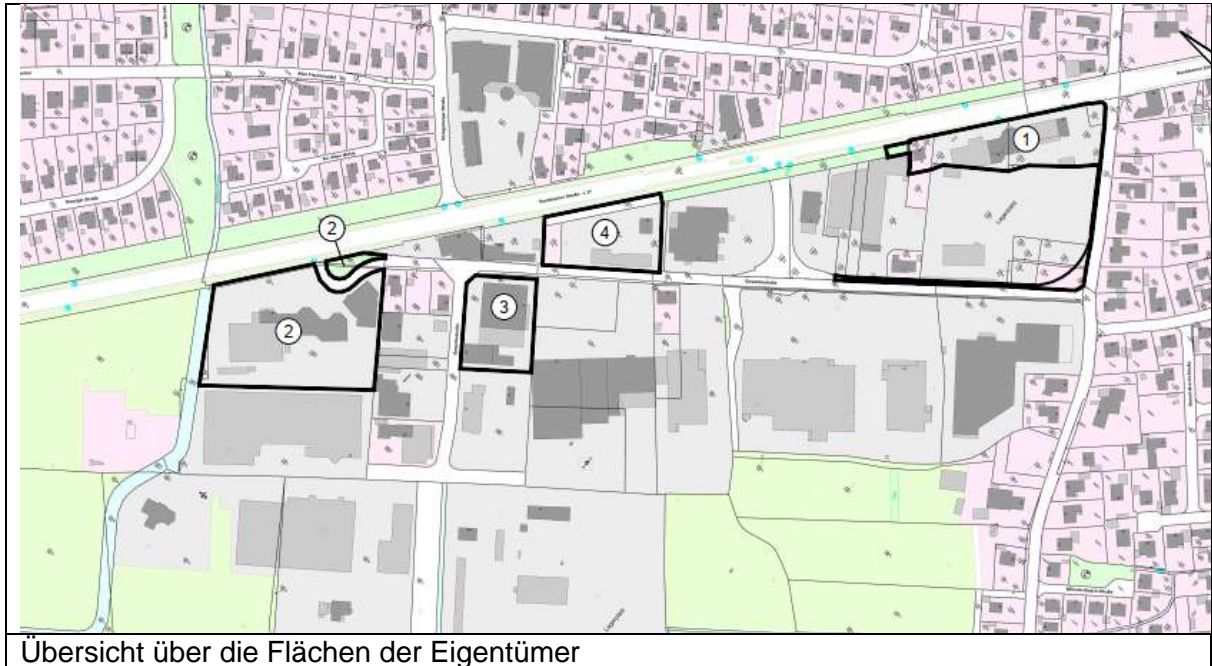
Der Änderungsbereich erfasst zwei Teilbereiche in einer Größe von insgesamt 3,1 ha.

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 befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch den Westlinteler Weg begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes¹

Das Plangebiet erfasst gewerblich genutzte Grundstücke mit Einzelhandelsbetrieben und die Fläche der KFZ-Prüfstelle. Die Flächen sind jeweils unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen.

¹ Siehe Karte 2: Bestandsanalyse - Nutzungen



Übersicht über die Flächen der Eigentümer

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. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig. 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-Discount

Das Gelände liegt südwestlich der Gewerbestraße und erfasst ein Grundstück mit einem Euro-Discount, 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 Euro-Discount mit ergänzenden Nutzungen ist den südöstlich gelegenen Stellplätzen eines Einkaufszentrums zugeordnet. Randlich sind wenige Grünflächen vorhanden.

4. ehemalige KFZ-Prüfstelle

Diese Fläche liegt östlich eines Hotelgrundstücks und zwischen der Norddeicher Straße und der Gewerbestraße und beinhaltet die baulichen Anlage der KFZ-Prüfstelle bzw. ehemalige Straßenmeisterei. Im Südosten befindet sich ein ehemaliges Wohnhaus. Die baulichen Anlagen sind eingeschossig und werden zwischenzeitlich gewerblich zur Fahrzeugpflege- und Aufbereitung genutzt. Auf den Freiflächen befinden sich versiegelte Stellplatzflächen und Abstellflächen für Wohnmobile. Randlich sind Grünflächen vorhanden. Innerhalb der Grünflächen entlang der Norddeicher Straße befindet sich ein Straßengraben.

Erschließung

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

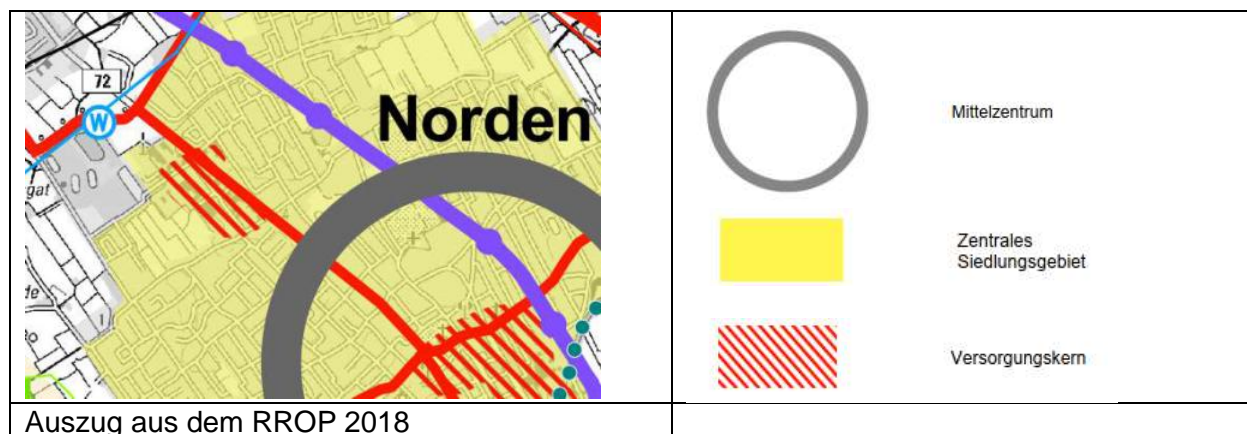
Angrenzende Nutzungen

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich ein Hotel und dazugehörige Nebenanlagen und Stellplätze sowie weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Bauunternehmen, 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 Landkreis Aurich ist der Stadt Norden 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.

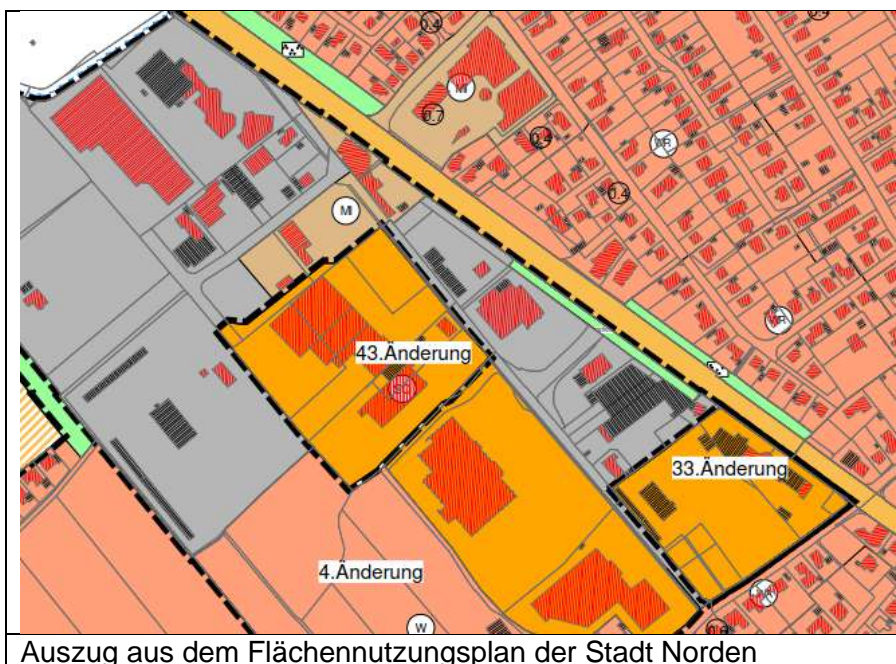
1.5.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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.



Ein Teil der gewerblichen und gemischten Bauflächen im Nordwesten soll gemäß der Planungsziele und der Realnutzung im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren in Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel umgewandelt werden. Die Sonderbauflächen im Südosten des Geltungsbereichs werden entsprechend der Planung und der Realnutzung geringfügig erweitert, sodass bisherige Gewerbeflächen zu Sonstigen Sondergebieten für den Einzelhandel umgewandelt werden. Dabei wird zur Vereinheitlichung die Sonderbaufläche in ein Sonstiges Sondergebiet umgewandelt.

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. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert. Für einen Teilbereich des Plangebietes (westlicher Abschnitt des Autohauses im Südosten) gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.10.2001. Für die Flächen des Discountmarktes gilt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 16.01.2009.

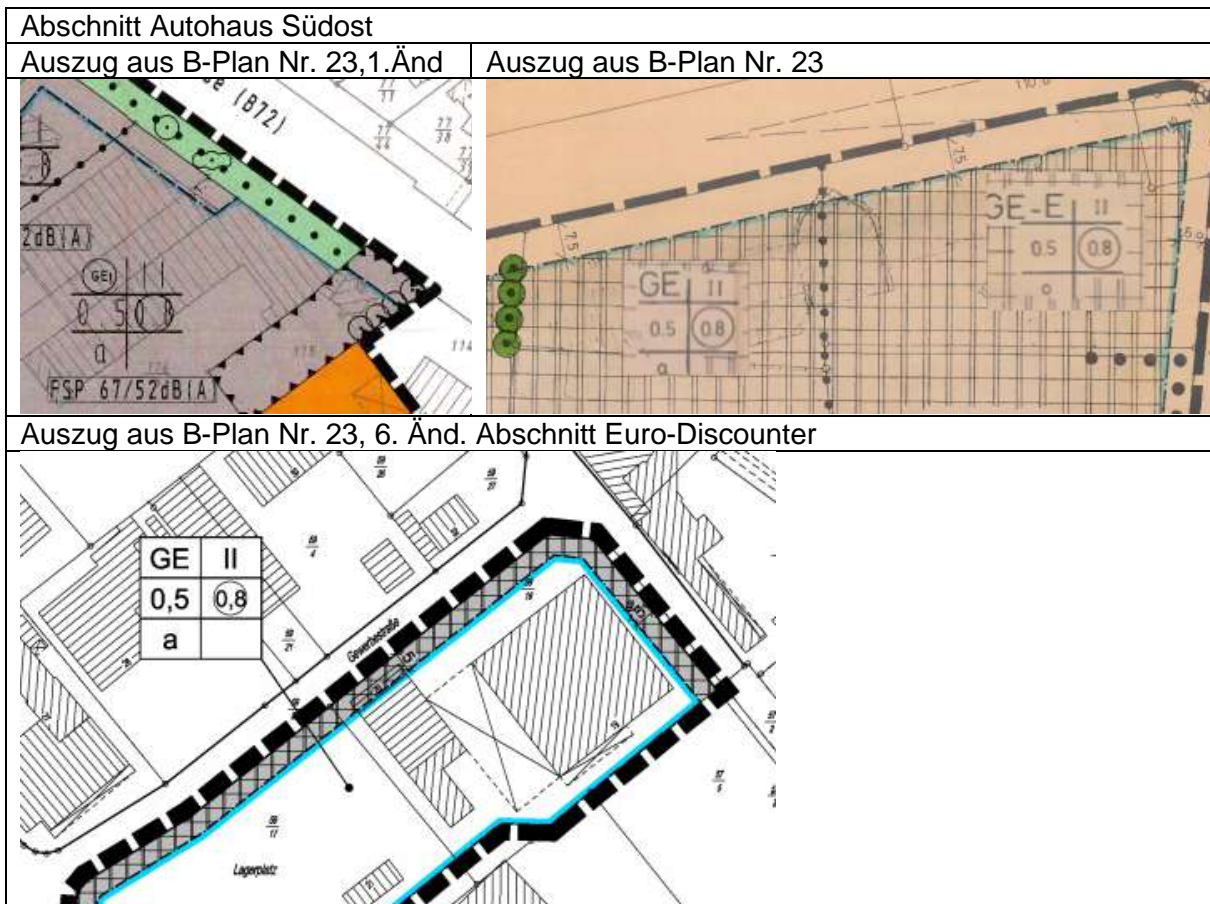
Auszug aus B-Plan Nr. 23, Abschnitt Autohaus Nordwest



Auszug aus B-Plan Nr. 23, Abschnitt ehem. KFZ-Zulassung



² Siehe Karte 1: Bestandsanalyse Planungsrecht



Für die einzelnen Teilflächen gelten folgende Festsetzungen:

Fläche	B-Plan	Festsetzung
Autohaus Südost	23	<p>Gewerbegebiet, im Osten eingeschränkt (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe)</p> <ul style="list-style-type: none"> - max II Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 0,8, GH max 10 m - westlich abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung) - Östlich offene Bauweise - Baugrenzen <p>Garagen und Nebenanlagen nur in der überbaubaren Fläche zulässig (Ausnahme 1 Nebenanlage max 12 m² pro Baugrundstück, nicht im Vorgartenbereich)</p>
Autohaus Südost	23, 1. Änderung	<p>Wie vor, jedoch</p> <p>Einzelhandel im GE unzulässig</p> <p>Flächenbezogener Schalleistungspegel</p> <p>Garagen und Nebenanlagen nur in straßenseitiger nicht überbaubare Fläche ausgeschlossen, Versickerungsfähiges Pflaster für Stellplätze</p>

Autohaus Nordwest	23	<p>Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> – max II Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 0,8, GH max 10 m – abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung) – Baugrenzen – Randlich Erhaltungsgebote <p>Garagen und Nebenanlagen nur in der überbaubaren Fläche zulässig (Ausnahme 1 Nebenanlage max 12 m² pro Baugrundstück, nicht im Vorgartenbereich)</p> <p>Verkehrsfläche für Gewerbestraße</p> <p>Im Norden private Grünfläche „Räumstreifen“</p>
Ehemalige KFZ- Prüfstelle	23	<p>Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> – max II Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 0,8, GH max 10 m – abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung) – Baugrenzen – Randlich Erhaltungsgebote <p>Garagen und Nebenanlagen nur in der überbaubaren Fläche zulässig (Ausnahme 1 Nebenanlage max 12 m² pro Baugrundstück, nicht im Vorgartenbereich)</p>
Discount- Markt	23, 6. Än- derung	<p>Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> – max II Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 0,8, GH max 10 m – abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung) – Baugrenzen <p>Garagen und Nebenanlagen nur in überbaubarer Grundstücksflächen</p> <p>Regelung zu Werbeanlagen, Versickerungsfähiges Pflaster für Stellplätze</p>

2. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Zur Erweiterung im Sinne der Bestandssicherung sowie zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Plangebiet ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe sind Festsetzungen zur Verbesserung der Grundstücksausnutzung erforderlich, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Die geplanten Maßnahmen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, da i.d.R. bereits im Bestand das zulässige Maß der Versiegelung überschritten wird. Zudem steht bei den Einzelhandels-Standorten die festgesetzte Nutzung eines Gewerbegebietes nicht mit der Nutzung als Einzelhandelsbetrieb in Einklang. Daher sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Realnutzung und die geplante Entwicklung anzupassen. In diesem Zusammenhang ist das von der Stadt Norden im Jahre 2018 beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen. Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich in der Sicherung von Grünflächen, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen sowie planungsrechtlicher Absicherung von bereits festgelegten Kompensationsmaßnahmen. Zudem sollen geplante Ausbaumaßnahmen der Gewerbestraße zur Verbesserung der verkehrlichen Abläufe planungsrechtlich durch Erweiterung von Verkehrsflächen gesichert werden.

Im Einzelnen sind auf den Teilflächen im Plangebiet folgende Vorhaben geplant:

Autohaus Südost

Das Autohaus 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. Dieser Stellplatz wird dringend zur Reparaturabwicklung benötigt und muss eine Sattelzugmaschine samt Anhänger unterbringen.

Das Betriebsgrundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 bzw. 23, 1. Änderung, als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Die Grundflächenzahl soll für eine höhere Grundstücksausnutzung von 0,5 auf 0,6 erhöht werden. Zuzüglich der zulässigen Versiegelung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nach den bisherigen Festsetzungen nur eine Versiegelung bis zu 75 % des Baugrundstücks zulässig. Das geplante Vorhaben kann nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 nicht realisiert werden, da aufgrund der baulichen Anlagen und Ausstellungsflächen eine Versiegelungsrate von ca. 90 % benötigt wird. Daher soll die zulässige Versiegelung entsprechend erhöht werden. Zudem ist das Autohaus mit seinen Verkaufs- und Ausstellungsflächen als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, der in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Die Absicherung des Betriebes erfordert daher die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit Bestimmung der Verkaufsflächen und Sortimente. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohauses erforderlichen ergänzenden Nutzungen (z.B. Werkstatt, Waschanlage, Anlagen zur Sicherung der Elektromobilität, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Flächen für Serviceleistungen, kleine Verkaufsshops mit ergänzenden Sortimenten, Räume für freie Berufe, z.B. Kfz-Versicherung, Sachverständiger) sind im Sondergebiet ebenfalls näher zu bestimmen.

Die Anlage des Stellplatzes an der Norddeicher Straße erfordert die Umwandlung einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Für die verbleibende Grünfläche gilt weiterhin ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zum Ausbau der Gewerbestraße im Bereich der Einmündung Gewerbestraße/Westlinter Weg bleibt bestehen, da weiterhin eine Umsetzung geplant ist.

Fläche Autohaus Nordwest

Zur Standortsicherung des Autohauses sowie der Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen will das Autohaus seinen Werkstattbereich baulich erweitern. Diese Erweiterung umfasst im Wesentlichen eine Erweiterung des Werkstattgebäudes in südwestliche Richtung und den Umbau von Büro- und Sozialräumen. Zurzeit befinden sich auf dem Betriebsgrundstück 3 Gebäude, 2 Kfz-Ausstellungshallen und eine Service-/Werkstatthalle. Um den vertraglichen Vorgaben des Vertrags-Kfz-Herstellers nachzukommen und den Maßen der heutigen Kraftfahrzeuge gerecht zu werden, muss der Werkstattbereich erweitert werden. Geplant ist die Verlängerung der beiden Hallenschiffe der Werkstatt sowie der Anbau von zwei Crafterhallen, einer kleinen im vorderen Bereich der Werkstatt sowie einer größeren im rückwärtigen Bereich der Werkstatt mit Anbindung an die Hallenschiffverlängerungen. 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 weitere Verkaufsmöglichkeiten für autoaffine Sortimente und Serviceleistungen für die Kunden gesichert werden.

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und maximal zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Die baulichen Maßnahmen erfordern eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 und eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (bis zu 90 % Versiegelung). Die Erhöhung begründet sich mit der betrieblichen Erfordernis nach einer optimalen Grundstückerweiterung, die auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht wird. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist ausreichend. Aufgrund der Verkaufs- und Ausstellungsfläche ist das Autohaus den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen. Die Betriebsfläche ist daher als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel mit Verkaufsflächen für das Einzelhandelsvorhaben des Autohauses festzusetzen. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohauses erforderlichen ergänzenden Nutzungen (z.B. Werkstatt, Waschanlage, Tankanlagen für Elektro- und Wasserstofffahrzeuge, Betrieb von Anlagen zur Energie- und Wasserstoffherstellung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Flächen für Serviceleistungen, autoaffine Dienstleistungen) sollen durch das Sondergebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist durch die Anbindung der Gewerbestraße an die Norddeicher Straße bereits realisiert. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Ebenfalls unverändert bleiben die Festsetzung eines Grünstreifens parallel zur Norddeicher Straße. Die im Einmündungsbereich gepflanzten Bäume sollen planungsrechtlich gesichert werden. In der privaten Grünfläche entlang des Schlootes am südwestlichen Rand soll in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband temporäre Nutzungen für das Autohaus zugelassen werden. Am südwestlichen Rand des Betriebsgrundstücks wird eine als Kompensation festgelegte Maßnahmen durch Festsetzungen gesichert.

Euro-Discounter

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich ein Euro-Discounter, der seine Verkaufsfläche von rd. 600 m² im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zeitlich begrenzt auf rd. 770 m² erweitern konnte. Zielsetzung für diesen Standort ist Einzelhandel. Daher soll dieser Abschnitt planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Die Grundflächenzahl soll zur Optimierung der Grundstückerweiterung auf 0,6 und die zulässige Versiegelung auf 90 % erhöht werden.

Ehemalige KFZ-Prüfstelle

Das Grundstück der KFZ-Prüfstelle bzw. ehemaligen Straßenmeisterei wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da hier eine Umnutzung bzw. Nachnutzung erfolgt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist hier ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zur verbesserten Grundstückerweiterung soll auch hier die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Versiegelungsrate auf 90 % heraufgesetzt werden. Hierdurch soll unter anderem eine Nutzung für notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Straßenrandbereich der Norddeicher Straße ermöglicht werden. Die dort im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht mehr vorhanden und sollen im Bereich der planerisch abzusichernden Grünflächen des Straßengrabens ersetzt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die für Ausbaumaßnahmen der Gewerbestraße erforderlichen Flächen außerhalb der o.g. Betriebsgrundstücke werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Entsprechend der dargestellten Entwicklungsabsichten der im Plangebiet ansässigen Betriebe, ist es das Ziel der Stadt Norden durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 eine verbesserte Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen planungsrechtlich abzusichern. Im Parallelverfahren wird die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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 zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf wurde eine 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Zwischenzeitlich ist mit dem Entwässerungsverband eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass der Räumstreifen für Rangier- und Abstellzwecke genutzt werden kann, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren. Die detaillierte Abhandlung erfolgt im Kapitel 3.2.6.

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 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 Festsetzungen der Sondergebiete SO 3 (derzeit Bauunternehmen) und SO 4 (Euro-Discounter) für den Einzelhandel. 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 im Sondergebiet SO4 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-Discounters 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 SO 3 im südöstlichen Abschnitt wird aus der Planung herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr besteht. Für die vorhandene Nutzung des Euro-Discounters in dem nordwestlich gelegenen Sondergebiet (bisher SO 4, jetzt SO3) 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 Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die Einzelhandelsthematik wird detailliert im Kapitel 3.2.1.2 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 Sondergebiete SO 3 und SO 4 und dort auch für die Nachnutzung ggf. freiwerdende Verkaufsflächen. Die Planungen sind mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden abzustimmen. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept soll hier jedoch nur Einzelhandel unter der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, um raumwirksame Auswirkungen zu vermeiden. Die Stellungnahme wird 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 Stellungnahme wird 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 in Kapitel 3.2.4.4 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 Ergebnisse und die Abwägung zum Umgang mit Verkehrs- und Gewerbelärm werden detailliert in Kapitel 3.2.4 abgehandelt. Entsprechende Festsetzungen zur Steuerung des Gewerbelärms werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Stellungnahme des Landkreises mit dem Hinweis 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 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Begründung wird in Kapitel 3.2.4 ergänzt.

Der Landkreis weist darauf hin, dass der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vor Baubeginn ein Entwurf zur Oberflächenentwässerung vorzulegen ist. 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. Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt. Ein Grobkonzept für die Entwässerung wurde erstellt. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird durch eine textliche Festsetzung grundstücksbezogen gesichert. Die Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beim Landkreis eingereicht. Die Oberflächenentwässerung wird detailliert im Kapitel 3.2.7 abgehandelt.

Der Landkreis weist auf die Einhaltung der Abstandsregelungen (10,0 m breiter Räumstreifen) entlang des Gewässers II. Ordnung „Süderschloot“ hin. Der Entwässerungsverband Norden ist zu beteiligen. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Entwässerungsverband Norden hat mit Schreiben vom 06.08.2018 bestätigt, dass der frei zu haltende Raumstreifen am Verbandsgewässer Nr. 97 „Süderschloot“ angemessen berücksichtigt wurde. Zwischenzeitlich ist mit dem Entwässerungsverband eine Abstimmung dahingehend erfolgt, dass der Räumstreifen für Rangier- und Abstellzwecke genutzt werden kann, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren (siehe auch Abwägung zum Entwässerungsverband Norden). Die detaillierte Abhandlung erfolgt im Kapitel 3.2.5.

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 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. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Autohäuser in den Sondergebieten SO 1 und SO2 ist kein Moderationsverfahren erforderlich. Das Sondergebiet SO 3 entfällt. Im Sondergebiet SO4 (jetzt SO3) wird derzeit noch mit erweitertem Bestandsschutz der Eurodiscounter als nicht großflächiger Einzelhandel fortgeführt. Im Falle einer Umnutzung oder Neuansiedlung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zulässt. Als Hauptnutzung sind nicht großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Da diese raumordnerisch nicht relevant sind, ist ein Moderationsverfahren entbehrlich.

Die Stellungnahme des Landkreises zum Umgang mit Altablagerungen, zum Umgang mit Kontaminationen und Abfällen im Rahmen der Bautätigkeit wird in den B-Plan aufgenommen.

Die Stellungnahme des Landkreises zum Beteiligungsverfahren wird 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 Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein Grobkonzept für die Entwässerung wurde erstellt. Die schadlose Oberflächentwässerung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Die Oberflächenentwässerung wird detailliert im Kapitel 3.2.7 abgehandelt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich

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 zum Teil in der Bauverbotszone festgesetzte Baugrenzen. Der Stellungnahme, ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L27 außerhalb der OD festzusetzen, wird nicht gefolgt. Zur näheren Begründung wird auf Kapitel 3.2.3 verwiesen.

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 Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) werden in die Planunterlagen aufgenommen.

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. Die Ergebnisse und die Abwägung zum Umgang mit Gewerbelärm werden detailliert in Kapitel 3.2.4 abgehandelt. Entsprechende Festsetzungen zur Steuerung des Gewerbelärms werden in die Planunterlagen aufgenommen.

3.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Auslegung

Der Geltungsbereich 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. Das bestehende Hotel ist durch die Festsetzung des Mischgebiets im Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich gesichert.

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 die textliche Festsetzung Nr. 9 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 Aurich

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt der Hinweis, dass die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf vom Katasteramt im Jahr 2017 gefertigt worden ist und die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt daher auch nur für den Stand 13.10.2017 zugesagt werden kann. In der Zwischenzeit könnten Veränderungen eingetreten sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt verzichtet auf die Einholung einer aktuellen Plangrundlage. Die bisherige Grundlage ist ausreichend, um die bauleitplanerisch erforderlichen Festsetzungen festzulegen.

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.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Außerhalb der OD bedarf die Anlage / Nutzung einer Zufahrt zur L27 einer Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff. NStrG, die seitens der Landesbehörde nicht in Aussicht gestellt wird. Dementsprechend sollte außerhalb der OD im Zuge der L27 ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Rechtmäßig entstandene Zufahrten sowie Zufahrten von alters her verfügen über einen Bestandsschutz.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Zufahrten durch das Niedersächsische Straßengesetz gemäß der §§ 18 bis 24 NStrG geregelt ist, ist die zeichnerische Darstellung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt nicht erforderlich. Der

Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für zusätzliche Zufahrten außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Weitere Hinweise der Landesbehörde betreffen die Vorbelastung und mögliche Anpflanzungen sowie den Schutz der Straßenseitengräben. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planurkunde wird um die Hinweise zur Vorbelastung ergänzt. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen liegen außerhalb der Verkehrsfläche des Geh- und Radweges. Das Erhaltungsgebot gilt auch für Gewässer, so dass eine Beeinträchtigung des Straßenseitengrabens nicht erfolgt.

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

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 (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.

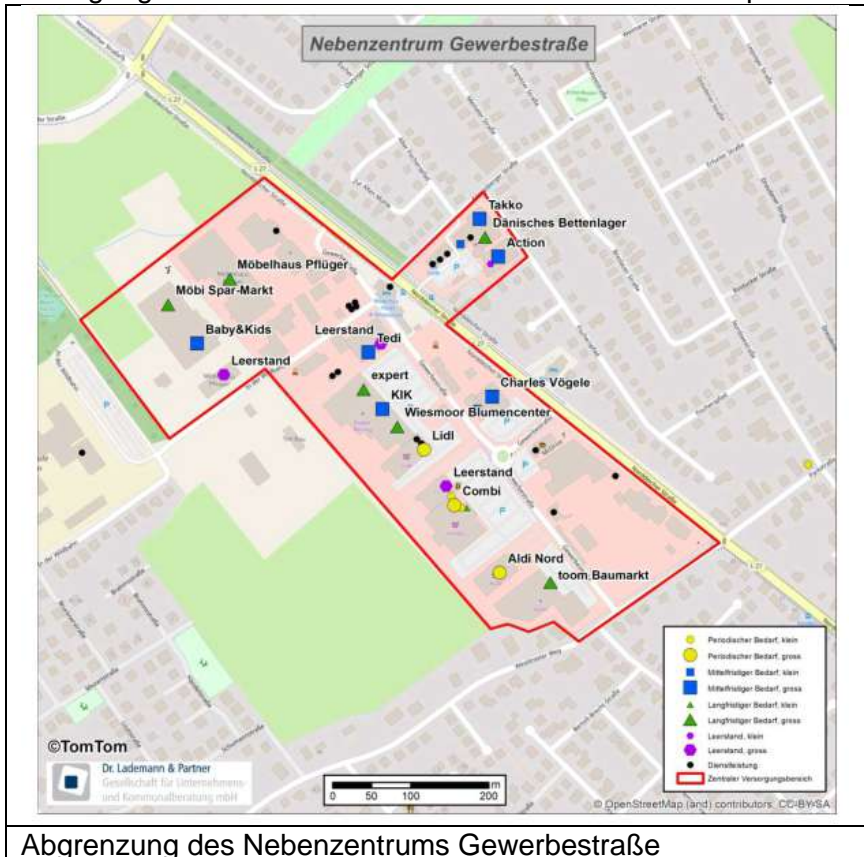
Diesem Ziel wird entsprochen. Gemäß dem Entwurf des RROP 2018 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Norden. Teilflächen sind im RROP 2018 als Versorgungskern gekennzeichnet.

➤ **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.



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 (siehe EHK Seiten 119 – 121):

- 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

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

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.

Nachfolgende Übersicht wurde aus dem Einzelhandelskonzept übernommen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept Norden

Steuerungsempfehlungen zur Kompatibilitätsprüfung von Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (Zusammenfassung)

Standortbereich	Nahvers. Sort.		Zentrenrel. Sort.		Nicht-zent. Sort.		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Innenstadt (Hauptlage)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Innenstadt (Nebenlage)	✓	✓	○	○	○	✓	Alle nahvers. Sortimente und Größen zulässig
Funktionales Nebenzentrum	✓	○	✗	✗	✓	✓	Standortbereich für v. a. großflächige Nutzungen
Ortsteilzentrum Norddeich/ Touristische Versorgungslagen	○	✓	✗	✓	○	✓	Sicherung und Weiterentwicklung der touristischen Nahversorgung
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	✓	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrel. Randsortimente sind bis max. 10 % des Gesamtvorhabens zulässig. Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Abbildung 47: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (✓ = grundsätzlich konzeptkonform; ○ = im Einzelfall zu prüfen; ✗ = nicht konzeptkonform)

Darüber hinaus wurden im Einzelhandelskonzept für Änderungen im Bestand folgende Grundsätze festgelegt (siehe EHK Seite 122):

- 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 in Kapitel 4 aufgeführten Festsetzungen für den Einzelhandel in den Sondergebieten SO 1 und SO 2. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept wird im Sondergebiet SO 3 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 SO 3 wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen, sodass das Kongruenzgebot nicht zur Anwendung kommt.

➤ **Beeinträchtigerungsverbot**

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. Im Sondergebiet SO 3 wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen, sodass das Beeinträchtigerungsverbot nicht zur Anwendung kommt.

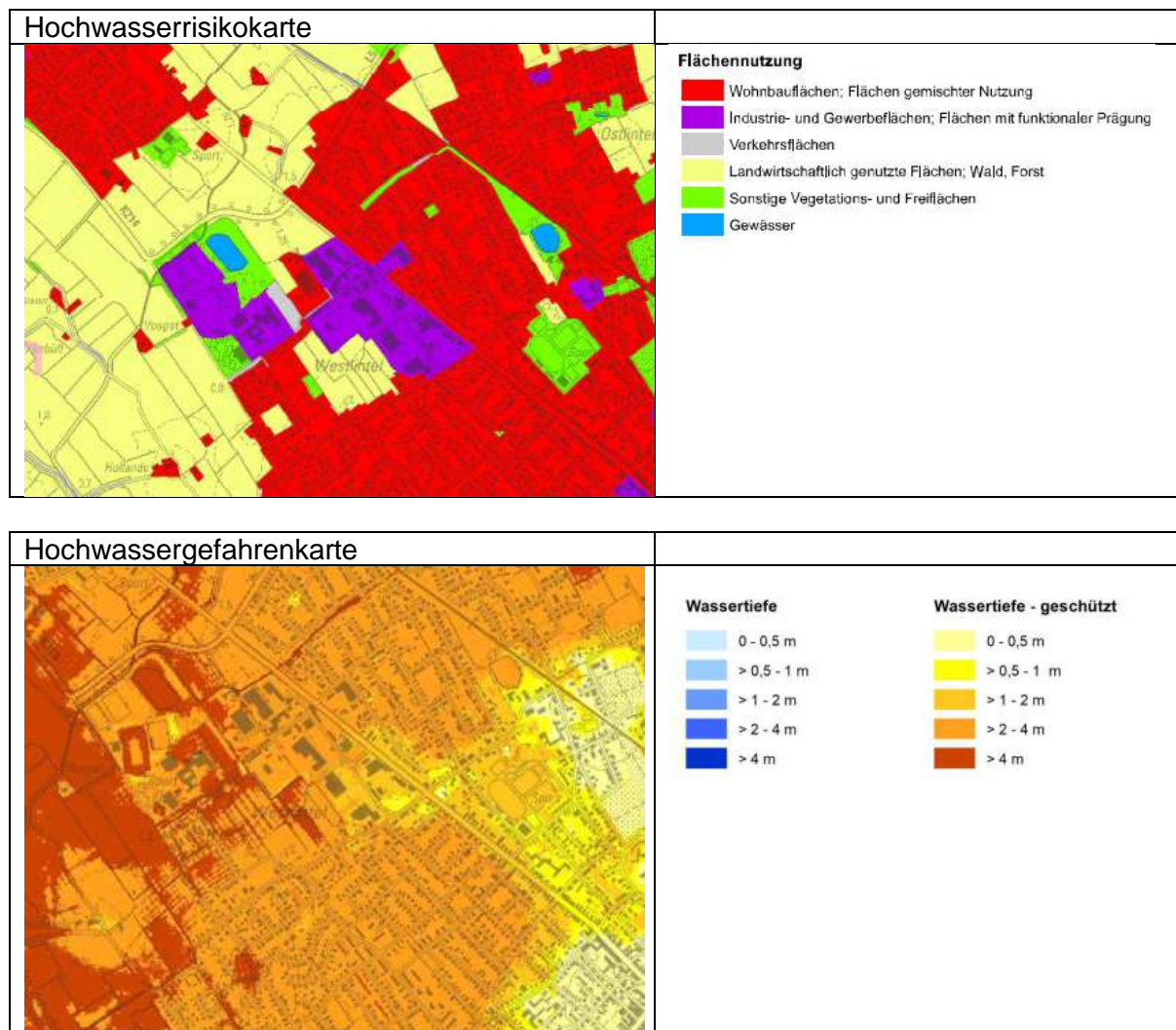
➤ **Abstimmungsgebot:**

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 ist mit den Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden in Einklang zu bringen. Es trägt dazu bei, einen legitimierten Versorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren. Im Sondergebiet SO 3 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 jahrhundertelange 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.

3.2.3 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.

Da es sich bei der Norddeicher Straße um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt im Sinne von § 4 NStrG handelt, sind Zufahrten von der Norddeicher Straße grundsätzlich zulässig. Die Zufahrten im Bestand bleiben erhalten; weitere sind zunächst nicht geplant. Im Einmündungsbereich der Gewerbestraße in den Westlinteler Weg wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Zufahrten dort auszuschließen. Nach Auffassung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, sollte ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 27 (außerhalb der OD nach § 4 (2) NStrG) festgesetzt werden. Rechtmäßig entstandene Zufahrten haben Bestandsschutz. Da die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Zufahrten durch das Niedersächsische Straßengesetz geregelt und ein Großteil des Straßenrandbereichs als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist die zeichnerische Darstellung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt nicht zwingend erforderlich. Die Stadt behält sich daher vor, auf diese Darstellung zu verzichten.

Wesentliche Mehrverkehre aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht zu erwarten, so dass eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Belange nicht gegeben ist. Zudem erfolgt eine Verbesserung der Erschließung durch Ausbau der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Gewerbestraße in den Westlinteler Weg.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.4.1 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 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>Sonstiges 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 Verkehrsgeräuschimmissionen für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen der als GE geplanten Flächen tags und nachts eingehalten. Es sind daher keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

3.2.4.2 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 der TA-Lärm gelten gegenüber Gewerbelärm folgende Immissionsrichtwerte:

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

Die grundsätzliche Konfliktbewältigung ist bereits mit der Umsetzung des Fachmarktzentrum und der Wohn- und Mischgebietsflächen erfolgt. Da das Fachmarktzentrum „Gewerbestraße“ nicht näher an die schutzwürdigen Nutzungen heranrückt, sind grundsätzliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

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

Für den Änderungsbereich gelten die Bebauungspläne Nr. 23 sowie 23, 1. und 6. Änderung mit der Festsetzung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und Sondergebieten. Im Ursrungsplan Nr. 23 sind keine gebietsbezogenen Regelungen zum Schallschutz getroffen worden. Es wurden dort lediglich Bereiche abgegrenzt, wo aktiver Schallschutz vorzusehen ist. Diese Festsetzung stellt vermutlich auf den Schutz von bestehenden Wohngebäuden innerhalb der gewerblichen Nutzung ab. Im Geltungsbereich der 6. Änderung mit einem Gewerbegebiet sind keine Schallkontingente festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23, die Teilbereiche des östlichen Änderungsbereichs erfasst, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für Gewerbegebiete gelten 67/52 dB(A) tags/nachts und für Sondergebiete 62/47 dB(A) tags/nachts. Diesen Festsetzungen liegt ein Lärmschutzgutachten (Büro Jacobs aus Papenburg vom 12.03.2001) zugrunde. Dabei wurde festgestellt, dass bei den benachbarten Wohnhäusern im WA und WR die Orientierungswerte eines Mischgebietes eingehalten werden und die Forderungen der TA Lärm bei dem Vorliegen einer Gemengelage erfüllt werden,

Das schalltechnische Gutachten zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom Büro Itap aus Oldenburg, Stand 28.08.2019 hat ergeben, dass aufgrund der derzeitigen Gebietsausweisungen bereits Konflikte hinsichtlich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der umliegenden Bebauung, welche dem Schutzanspruch eines reinen und allgemeinen Wohngebiets sowie dem eines Mischgebiets unterliegt, bestehen. Auf Basis einer gebietstypischen Einstufung der derzeitig festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietsflächen und zum Teil festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an 36 von 40 Immissionsorten in Höhe von bis zu 11,5 dB festgestellt.

Weiterhin wurde durch die Untersuchungen festgestellt, dass durch eine gebietstypische Emissionskontingentierung gemäß den Planungsabsichten der 7. Änderung von B-Plan Nr. 23 der Konflikt an der umliegenden Wohnbebauung weiterbestehen wird. Daher wurde in dem Gutachten die Gesamtimmissionsbelastung an der umliegenden Bebauung gemäß DIN 18005 durch die bestehenden (derzeit baurechtlich festgesetzten) Gewerbe- und Sondergebietsflächen ermittelt und der Gesamtimmissionsbelastung unter Berücksichtigung der Planungsabsichten des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung gegenübergestellt. Bei den Untersuchungen wurden neben den außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 23, 7. Änderung liegenden Sonder- und Gewerbegebietsflächen der B-Pläne Nr. 23, Nr. 23, 1. Änderung, 4. Änderung und 6. Änderung auch die Parkplatzemissionen des östlich der Norddeicher Straße - L 27 innerhalb des B-Plans Nr. 17 liegenden Einkaufszentrums berücksichtigt. Für die Gewerbegebiete wurden flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts und für die Sondergebiete flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts angesetzt.

Die Ergebnisse in Tabelle 7 des Lärmschutzgutachtens zeigen, dass sich die Geräuschbelastung an den Immissionsorten IP 1 bis 26 sowie IP 33 bis 40 durch den Plan-Zustand verbessern bzw. nicht verändern wird. An den Immissionsorten IP 27 bis 32 würde sich die Geräuschbelastung um bis zu 0,3 dB erhöhen. An den Immissionsorten IP 28 bis 31 werden trotz Erhöhung der Geräuschbelastung die Orientierungswerte für WA und MI jedoch weiter eingehalten (siehe Tabelle 6 des Gutachtens). An den Immissionsorten IP 27 und 32 wurde im Ist-Zustand bereits eine Überschreitung von 5 dB festgestellt (siehe Tabelle 4 des Gutachtens), welche durch die Geräuschbelastung im Planzustand geringfügig um 0,1 dB ansteigen würde.

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.

TA Lärm⁵ Nr. 6.7 zu Gemengelagen:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des 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. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Weiterhin orientiert sich die Stadt an Rechtsprechungen, die sich mit der Thematik einer Gemengelage befassen.

- Als Gemengelage bezeichnet die TA Lärm nicht die kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen, sondern (nur) das Aneinandergrenzen von einerseits gewerblich, industriell oder in ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzten Gebieten und von andererseits zum Wohnen dienenden Gebieten (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2014 - 3 S 183/14). Gemäß Rechtsprechung vom 12.09.2007 - BVerwG 7 B 24.07 sind Nutzungskonflikte infolge Lärmimmissionen in sog. Gemengelagen, d.h. in Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend auszugleichen. Dabei können situationsbedingte Umstände die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme mindern und zu einer erhöhten Hinnahme von sonst nicht (mehr) zumutbaren Beeinträchtigungen führen.
- Angesichts der Belastung der Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ist eine Art „Mittelwert“ zu bilden, der zwischen den Immissionsrichtwerten liegt, die für benachbarte Gebiete unterschiedlicher Nutzung und damit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit - bei jeweils isolierter Betrachtung - vorgegeben sind. Bei einem solchermaßen zu gewinnenden Mittelwert müssen zur Bestimmung der Zumutbarkeit zudem die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden, wobei insbesondere auch die Priorität der entgegenstehenden Nutzungen von Bedeutung ist

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26..08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang aber lediglich ein Vertrauen des Eigentümers eines Wohngrundstücks dahingehend bejaht, dass er im Zusammenhang mit einer anders gearteten Nutzung benachbarter Grundstücke nicht mit einer Lärmbelastung rechnen muss, die über das Maß hinausgeht, das in einem ebenso dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiet zulässig ist. Nach der Rechtsprechung kommt für ein Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet lediglich ein Zuschlag von 5 dB(A) in Frage, während Grundstücke in einem reinen Wohngebiet bis hin zur Grenze von 45 dB(A) - also mit einem Zuschlag von bis zu 10 dB(A) - belegt werden dürfen. Die Reichweite des Gebots der Rücksichtnahme bestimmt sich danach, in welchem Umfang die Nutzung des einen Gebiets noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt. Wie weit diese prägende Einwirkung reicht, ist eine Frage der konkreten Umstände des Einzelfalls, die einer grundsätzlichen Klärung entzogen ist.

- 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.

Im Falle der konkret zu beurteilenden Situation in Norden stellt sich die Situation dahingehend dar, dass es sich um eine langjähriges Nebeneinander der konkurrierenden Nutzungen handelt. Der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes wurde bereits 1996 aufgestellt. Eine Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (an der Norddeicher Straße) und an der Wurzeldeicher Straße war jedoch zu dem Zeitpunkt bereits vorhanden. Dieses ist den historischen Karten zu entnehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die gewerbliche Entwicklung nach Westen zu erweitern. Darauf hinzuweisen ist, dass die Wohnbebauung an der Norddeicher Straße auch durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist. Ein Großteil der Immissionspunkte an der Norddeicher Straße ist einem reinen Wohngebiet zugeordnet, ein Teilbereich einem allgemeinen Wohngebiet. An der Wurzeldeicher Straße befinden sich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet. Die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete würden dazu führen, dass am Standort Gewerbestraße derart niedrige Kontingente festgesetzt werden müssten, sodass die gewerbliche Nutzung und die Einzelhandelsnutzungen über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr möglich wären. Diese würde jedoch der städtischen Zielsetzung für diesen Standort widersprechen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Der Standort Gewerbestraße ist zudem im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nebenzentrum eingestuft und befindet sich in einer integrierten Lage nordwestlich der Kernstadt von Norden. Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen und westlichen Stadtgebiets sowie zur leistungsfähigen touristischen Versorgung. Es ist ausdrückliche Zielsetzung der Stadt, diesen Standort und diese Funktionen langfristig zu erhalten.

In der Einzelfallbetrachtung kommt die Stadt zu der Auffassung, dass im betreffenden Siedlungsbereich eine Gemengelage vorhanden ist und für die Schutzwürdigkeit ein Zwischenwert angesetzt werden kann. Die Stadt übernimmt damit die aus dem Schallgutachten zum B-Plan 23, 1. Änderung empfohlene und in dem rechtskräftigen Plan 23, 1. Änderung auch umgesetzte Abwägung, die aufgrund der Gemengelage für die umgebende schutzwürdige Bebauung Orientierungswerte für ein Mischgebiet einstellt. Die Stadt reduziert damit die Schutzwürdigkeit für das reine Wohngebiet um 10 dB(A) und für das allgemeine Wohngebiet um 5 dB(A), sodass für beide Gebiete der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit 60/45 dB(A) tags/nachts angesetzt wird. 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 Mischgebietswerts festzustellen. Die dort rechnerisch ermittelten Überschreitungen des Mischgebietswerts sind vernachlässigbar gering.

Als Ergebnis der Abwägung werden die im Gutachten eingestellten Emissionskontingente im Bebauungsplan 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. Eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist möglich, da in anderen Teilen des Stadtgebietes (auch im Gebiet Gewerbestraße) gewerblich nutzbare Flächen ohne Emissionsbeschränkung vorhanden sind. Für den zwischenzeitlich aus dem Plangebiet herausgenommenen Hotelstandort wurde ebenfalls ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5/47,5 dB(A) tags/nachts angesetzt, für das herausgenommen Gewerbegebiet im Südosten wurde ein flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts angesetzt. Aufgrund der Herausnahme dieser Teilbereichs erfolgt keine Festsetzung, die Schallkontingente können jedoch als Vorbelastung gewertet werden. Von einer Überarbeitung des Gutachtens zum Gewerbelärm kann aber abgesehen werden, da sich durch die Herausnahme der Teilflächen keine neue Konfliktsituation ergibt.

3.2.4.3 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 - Freichs, 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.

3.2.2.4 Kampfmittel

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

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet und im angrenzenden Bereich nicht ausgebildet. Nachteilige Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der großen Entfernungen nicht erwartet.

Die Flächen innerhalb der Bauflächen sind größtenteils versiegelt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23, 23, 1.Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und den Bebauungsplan Nr. 23, 6. Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 geregelt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 75 % der Baugrundstücksfläche. Diese Versiegelung überschreitet größtenteils die nach den Ursprungsplänen (B-Plan 23 und B-Plan 23, 1. Änderung) zulässige Versiegelung der GRZ von 0,5 zuzüglich 50 von Hundert (= 75% der Baugrundstücksfläche). Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes soll die zulässige Versiegelung auf maximal 90 % erhöht werden. Da durch die Festsetzungen dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die bestehenden Ausnutzungen planungsrechtlich gesichert und zusätzliche Versiegelungen ermöglicht werden, entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Die den Ursprungsplänen vorhandenen Grünflächen und Erhaltungsgebote an der Norddeicher Straße (Ordnungs-Nr. 1) werden mit Ausnahme der für den Lkw-Stellplatz erforderlichen Fläche übernommen. Die Umwandlung der Grünfläche in den Stellplatz stellt ebenfalls einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Externe Kompensationsmaßnahmen werden in einem Kompensationsflächenpool der NLG im Arler Hammrich nachgewiesen.

Folgende innergebietliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Die Grünfläche zwischen der KFZ-Prüfstelle und der Norddeicher Straße wird bestandsorientiert übernommen und mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit der Ordnungsnummer 2 für den vorhandenen Graben belegt. Zudem wird innerhalb dieser als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche die Anpflanzung von acht Einzelbäumen festgesetzt.

An der nordwestlichen Grenze innerhalb des Sondergebietes SO 2 - Autohaus im Norden sind innerhalb der nicht überbaubaren als Fläche für Anpflanzung ausgewiesenen Fläche zur Kompensation der gefälltten Bäume 12 Neuanpflanzungen (Ordnungsnummer 3) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorzunehmen. Weiterhin erfolgt entlang der Norddeicher Straße innerhalb des SO 2 die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen (Ordnungsnummer 4). Der Gewässerrandstreifen zum Süderschloot beträgt 10 m und wird zur Sicherstellung der Grabenräumung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Gewässerrandstreifen sollten grundsätzlich von baulichen Anlagen und Versiegelungen freigehalten werden, um die ökologische Funktion zu wahren. Aufgrund der Vorbelastung und der Randlage wird der auf dem Grundstück des Autohauses gelegene Abschnitt dem Sondergebiet im SO2 zugeordnet und eine teilweise Befestigung zugelassen (siehe Kapitel 3.2.7). 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 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 Maßnahmen zur Standortsicherung der Betriebe im Fachmarktzentrum Gewerbestraße wird eine höhere Flächenversiegelung und optimierte Grundstücksausnutzung im Plangebiet ermöglicht. Hierdurch wird die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle und die Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden. Zudem werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz (Einsatz von Fotovoltaik zur Nutzung regenerativer Energien) an Gebäuden und Parkplätzen sind zwischenzeitlich durch § 32a NBauO vorgegeben.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Verbandsgewässer vorhanden, jedoch ein Straßenseitengraben vor dem Grundstück der ehemaligen KFZ-Prüfstelle. Dieser wird durch Festsetzungen gesichert.

Im Nordwesten grenzt das Verbandsgewässer Süderschloot an das Plangebiet. Die Gewässerunterhaltung wird durch einen Räumstreifen im Plangebiet gesichert. Um den wirtschaftlichen Anforderungen für das Autohaus gerecht zu werden und den Standort an der Gewerbestraße zu sichern, ist eine optimale Grundstücksausnutzung erforderlich. Der Räumstreifen soll daher teilweise befestigt werden. Dadurch soll die Fläche temporär vom Autohaus genutzt und befahren werden um mit den Fahrzeugen auch in die neue Halle reinfahren zu können, ohne diverse Rangiermöglichkeiten vorzunehmen. Die befestigten Flächen sollen auch als Stellplatz für Fahrzeuge genutzt werden. In einem Teilbereich sollte der Räumstreifen als Abstellfläche für bewegliche Materialcontainer dienen. Diese können im Falle der Gewässerräumung leicht entfernt werden, da diese mit fahrbaren Rollen bestückt sind. Außerdem wird eine Befestigung die Befahrbarkeit durch die Räumfahrzeuge zur Reinigung des Entwässerungsgrabens erleichtern.

Die gewünschten Maßnahmen wurden mit dem Entwässerungsverband-Norden bereits abgestimmt und von deren Seite aus zugestimmt. Zur planerischen Absicherung wird der Räumstreifen den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes zugeordnet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen in der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagerten Fläche zulässig, wenn diese im Bedarfsfall entfernt werden können.

➤ 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 schadhlose 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.

Nach dem jetzigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind je nach zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) und der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen = 50. V. Hundert maximale Versiegelungsraten von 45 % bei einer GRZ von 0,3 und von 75 % bei einer GRZ von 0,5 zulässig. Durch die anstehende 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ einheitlich auf 0,6 begrenzt und die maximale Versiegelungsrate auf 90 % begrenzt. Die gegenüber der in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 80 % zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 begründet sich in den Standortvorteilen und der Vorbelastung des Einzelhandels- Gewerbeschwerpunktes an der Gewerbestraße. Aufgrund der Lage zwischen Norddeich und dem Stadtgebiet Norden ist der Standort sehr gut für die gewerbliche Entwicklung und Einzelhandelsentwicklung geeignet. Da die betreffenden Grundstückseigentümer aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen in ihrer Entwicklung begrenzt sind, jedoch den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden müssen, ist zur Standortsicherung eine höhere Grundstücksausnutzung erforderlich. Daher wird gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen eine höhere Versiegelung zugelassen, die Auswirkungen auf die schadlose Oberflächentwässerung hat.

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept durch das Büro K&R Ingenieure⁶ aus Oldenburg erstellt. Zielsetzung sind Maßnahmenvorschläge für die jeweiligen Baugrundstücke. Der abschließende Nachweis der Oberflächenentwässerung ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Bebauungsplangebiet ist als bereits großflächig versiegelt anzusehen. Im Bebauungsplangebiet besteht eine Regenwasserkanalisation, deren Rohrsystem im nördlichen Teil in den nordwestlich gelegenen Süderschloot entwässert sowie mittig im Gebiet gesehen die Kanalisation in vorhandene, weiter westlich verlaufende Grabenverläufe entwässert wird. Der südliche Bereich entwässert in einen Betonrohrkanal im Westlinteler Weg mit südwestlichem Verlauf. Im Bebauungsplan direkt sind keine Verbandsgewässer vorhanden.

Das anfallende Regenwasser von den geplanten baulichen Anlagen kann mit dem als Grundlage dienendem Grundabfluss (2,0 l/s*ha) in das vorhandene Kanalsystem unter Vornahme baulicher Anlagen, versehen mit einer Rückhaltung und Abflusssrosselung eingeleitet werden. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Die Anforderung besteht, wenn gegenüber der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung (= Bestandsituation) höhere Versiegelung geplant ist.

Im Entwässerungskonzept wurde daher für jedes im Plangebiet gelegene Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet aufgezeigt, in welchem Umfang eine Rückhaltung erforderlich ist und exemplarisch ein Standort für unterirdischen Speicherboxen festgelegt. Der Abflussbeiwert wurde anhand der vorgesehenen zulässigen Bebauung und maximalen Versiegelung mit $i_p = 0,76$ angesetzt.

Die Ergebnisse der Bemessung mit der 5-jährigen Häufigkeit sind den Anlagen des Entwässerungskonzeptes dargestellt zu entnehmen. Die Rückhaltungen sind mit Speicherboxen systematisch dargestellt, andere Systeme sind technisch möglich. Dies und auch der Überflutungsnachweis, der konzeptionell in dem Gebiet positiv realisierbar ist, sollten weitergehend Bestandteil der einzelnen, im weiteren Planungsverfahren notwendigen Entwässerungsanträge sein. Damit

⁶ K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, Stand 14.01.2022

wurde der Nachweis erbracht, dass auch bei einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung eine schadlose Oberflächenentwässerung möglich ist.

Es wird eine Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen.

In dem Entwässerungskonzept ist noch der zwischenzeitlich aus der Planänderung herausgenommen Hotelstandort mit Nebenstandort enthalten. Da alle Grundstücke separat untersucht wurden und die Maßnahmen zur Regenrückhaltung grundstücksbezogen festgesetzt wurden, ist eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

4.1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO

Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden für die Flächen der Autohäuser Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt:

SO 1 - Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“ (Südosten)

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Errichtung von baulichen Anlagen und der Nutzung von Vorhaben für Handel mit Kraftfahrzeugen (Kfz) einschließlich Reparatur-, Service- und Pflegedienstleistungen sowie ergänzenden Nutzungen. Die Verkaufsflächen orientieren sich an den vorhandenen Verkaufsflächen im Gebäude, an den für die Kunden begehbaren Ausstellungsflächen auf dem Freigelände sowie an vorhandenen und geplanten ergänzenden Sortimenten. Aufgrund des Erfordernisses nach flächenmäßig großen Ausstellungsflächen, die für Kunden zugänglich sind und damit zu den Verkaufsflächen gehören, ergibt sich eine relativ hohe Verkaufsfläche. Die ergänzenden autoaffinen Nutzungen sollen den Kunden ein zeitgemäßes Angebot bieten und den Standort langfristig sichern.

Zulässig sind:

- Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge bis zu 1.000 m² im Gebäude und bis zu 3.000 m² auf Außenflächen,
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Krafträder bis zu 100 m²,
- Verkaufsflächen bis zu 100 m² für Kfz-affine Randartikel,
- Reparaturwerkstätten,
- Fahrzeugwaschanlagen/Fahrzeugwaschplätze,
- Ladestationen für Elektro- und Wasserstofffahrzeuge,
- Anlagen für Büro und Verwaltung,
- Räume für freie Berufe (Kfz-Versicherung, Sachverständiger) bis zu einer Grundfläche von 100 m²,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SO 2 - Sonstiges Sondergebiet „Autohaus“ (Nordwesten)

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient der Errichtung von baulichen Anlagen und der Nutzung von Vorhaben für Handel mit Kraftfahrzeugen (Kfz) einschließlich Reparatur-, Service- und Pflegedienstleistungen sowie ergänzenden Nutzungen. Die Verkaufsflächen orientieren sich an den vorhandenen Verkaufsflächen im Gebäude, an den für die Kunden begehbaren Ausstellungsflächen auf dem Freigelände sowie an vorhandenen und geplanten ergänzenden Sortimenten. Aufgrund des Erfordernisses nach flächenmäßig großen Ausstellungsflächen, die für Kunden zugänglich sind und damit zu den Verkaufsflächen gehören, ergibt sich eine relativ hohe Verkaufsfläche. Die ergänzenden autoaffinen Nutzungen sollen den Kunden ein zeitgemäßes Angebot bieten und den Standort langfristig sichern.

Zulässig sind:

- Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge bis zu 2.000 m² im Gebäude und bis zu 5.500 m² auf Außenflächen,
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Krafträder bis zu 100 m²,
- Verkaufsflächen bis zu 100 m² für Kfz-affine Randartikel,
- Reparaturwerkstätten,
- Fahrzeugwaschanlagen/Fahrzeugwaschplätze,
- Ladestationen für Elektro- und Wasserstofffahrzeuge,
- Anlagen für Büro und Verwaltung,
- Kfz-affine Dienstleistungen wie Fahrzeugvermietung, Fahrschule, Prüfdienst, Vermittlung und Verkauf von Versicherungs- und Finanzdienstleistungen sowie Beratungsdienstleistungen (Rechtsberatung) bis zu einer Grundfläche von 100 m²,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SO 3 - Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 soll grundsätzlich einen Einzelhandelsstandort entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Norden planungsrechtlich absichern. Abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept soll hier jedoch nur Einzelhandel unter der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, um raumwirksame Auswirkungen zu vermeiden. Der Stadt Norden ist bewusst, dass Einzelhandelsbetriebe auch anderen Gebieten der Baunutzungsverordnung, z.B. Mischgebiet oder Gewerbegebiet entwickelt werden können. Die Stadt möchte an dem Standort jedoch vorrangig Einzelhandel ansiedeln, da das Einzelhandelsentwicklungskonzept denn Standort Gewerbestraße als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente und für nahversorgungsrelevante Sortimente zur ergänzenden Versorgung der Einwohner und Touristen, insbesondere von Norddeich, vorsieht. Mit den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung kann das Ziel der Spezialisierung auf den Einzelhandel jedoch nicht erreicht werden, da die Festsetzung nur einer Nutzungskategorie bei Beibehaltung des vorgegebenen Gebietscharakters nicht möglich ist. Die Stadt Norden räumt der Sicherung des Einzelhandels an diesem Standort ein hohes Gewicht ein und wird daher die planungsrechtliche Absicherung durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vornehmen.

Im Sondergebiet SO 3 sind folgende Betriebsformen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Norder Liste, maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente der Norder Liste.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Norder Liste, maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche als zentrenrelevante Neben- und Randsortimente der Norder Liste.
- Die Verkaufsfläche darf 0,1896 m² (entspricht maximal 799 m²) je m² Baugrundstücksfläche nicht überschreiten. Anrechenbare Baugrundstücksfläche ist die Fläche des Sondergebietes SO3.

Die nachfolgende Norder Liste aus dem Einzelhandelskonzept vom Juli/November 2018 wird Bestandteil der Festsetzungen.

Norder Liste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden vom Juli/November 2018		
Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Sortimentsliste der Stadt Norden")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Bau- und Heimwerkerbedarf
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Drogerie-, Kosmetikartikel	Sportartikel und -bekleidung	Kfz-Zubehör
Wasch- und Putzmittel	Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Souvenirs	Gartenbedarf, Pflanzen
pharmazeutischer Bedarf	Glas, Porzellan, Keramik	Tierfutter, Tierbedarf, Lebende Tiere
Zeitungen, Zeitschriften	Hausrat/ Haushaltswaren	Campingartikel und -möbel
Schnittblumen	Haus- und Tischwäsche	Möbel, Küchen
	Antiquitäten/Kunst	Bettwaren, Matratzen
	Bücher	Gardinen und Zubehör, Heimtextilien
	Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Weiße Ware/Haushaltselektronik
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Musikalien und Musikinstrumente	Büro-/Informationstechnik
	Spielwaren	Erotikartikel
	Baby- und Kinderartikel	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Elektrokleingeräte	Sportgroßgeräte
	Foto, Film, Optik, Akustik	Fahrräder und Zubehör
	Telekommunikation	Sanitätswaren
	Tonträger, Software	
	Unterhaltungselektronik, Computer	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Parfümerieartikel	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 wird derzeit durch einen Euro-Discounter genutzt. Die Sortimente entsprechen dem marktüblichen Standard des Discounters. Für die vorhandene Nutzung des Einzelhandelsmarktes greift der Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung oder Neuansiedlung gelten die Festsetzungen mit der Beschränkung auf nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Nach der im Entwicklungskonzept festgelegten 10% Regel (siehe Kapitel 3.2.1.2) wäre bei der ursprünglichen Verkaufsfläche in dem nordwestlich gelegenen Sondergebiet (bisher SO 4, jetzt SO3) nur eine Erhöhung um 60m² möglich. Um eine Nachnutzung ehemaligen Rabbatz-Marktes für den Euro-Discounter zu ermöglichen, wird abweichend von dem Einzelhandelskonzept eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher 593 m² an dem Standort um 205,93 m² zugelassen. Mit dieser Maßnahme sollen Leerstände und ein Abwandern des Euro-Discounters in die Umlandgemeinden vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Markt sich nicht in der Innenstadt ansiedeln will. Mit der Erweiterung auf eine

Verkaufsfläche auf 798,93 m² entstehen ca. 33 % zusätzliche Verkaufsfläche, also 23 % mehr als im EHK vorgesehen. Diese Überschreitung kann als verträglich angesehen werden, da die für Randsortimente zugelassene Obergrenze von 800 m² nicht überschritten wird. Dieses entspricht auch der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes, die gegen die Ansiedlung eines Euro-Discounters im zentralen Versorgungsbereich der Gewerbestraße nichts einzuwenden hat und diesen Standort gegenüber einer Ansiedlung in der Innenstadt zu bevorzugt.

Vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, der zwar in der Abwägung zu berücksichtigen ist, jedoch selbst keine rechtsverbindliche Wirkung hat, ist eine Abweichung vom Einzelhandelsentwicklungskonzeptes grundsätzlich möglich.

Die Stadt Norden räumt der Sicherung des erweiterten Bestandsschutzes für den Euro-Discounter ein hohes Gewicht ein und wird daher folgende Festsetzung c) aufnehmen:

Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB ist im Sondergebiet SO3 für den vorhandenen Euro-Discounter eine Verkaufsfläche von 798,93 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die Zulässigkeit gilt nur für den Zeitraum, solange der vorhandene Euro-Discounter existiert.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Ladestationen für E-Mobilität im Sondergebiet SO 3 zulässig sind.

4.1.3 Gewerbegebiete

Die Flächen der KFZ-Prüfstelle werden wie im Ursprungsplan als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Da hier Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig sind, sollen entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes folgende Regelungen zur Steuerung aufgenommen werden:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Norder Liste als Kernsortiment nicht zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente der Norder Liste sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Weitere Festsetzungen zur Steuerung der Nutzung werden nicht getroffen. In dem Ursprungsplan, zu dem das Gewerbegebiet GE (KFZ-Prüfstelle) gehört, sind diesbezüglich ebenfalls keine Festsetzungen getroffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten und Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl zur Bestandssicherung und für Erweiterungsmaßnahmen einheitlich auf 0,6 erhöht. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 (Autohäuser) und im Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Sondergebiet SO 3 erfolgt die Festsetzung einer wird eine Geschossflächenzahl von 1,0.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50. V. Hundert überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese ist für die im Fachmarktzentrum „Gewerbestraße“ ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zu eng bemessen, da die Betriebe – insbesondere die Autohäuser - neben den erforderlichen Stellplatzflächen auch Ausstellungsflächen benötigen. Teilweise sind auch nur geringen Flächenkapazitäten vorhanden. Zudem müssen die Betriebe zur Existenzsicherung expandieren und haben am Standort keine Möglichkeiten ihre Betriebsflächen zu vergrößern. Bei einigen Grundstücken sind auch Grünflächen festgesetzt, die nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, dennoch aber Freiflächen auf dem Grundstück sichern. Daher ist eine Optimierung der Grundstücksausnutzung erforderlich. Diese Innenentwicklung reduziert letztendlich auch den

Verbrauch von Außenbereichsflächen. Daher sollen folgende von Satz 2 abweichende Festsetzung getroffen werden:

- Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 ist zulässig.

Die Festsetzung von maximal zwei (II) Vollgeschossen und der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 10 m wird aus den Ursrungsplänen übernommen. Diese Höhe ist für die Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe ausreichend.

Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgelegten Höhen nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 2 m zugelassen werden.

Zur planerischen Absicherung der Gebäudehöhen wird Bezug auf die Erschließungsstraßen genommen. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Gebäudeoberkante OK. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der öffentlichen Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Befindet sich eine bauliche Anlage auf einem Eckgrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen in exakt gleichem Abstand zu diesen Verkehrsflächen, so ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

4.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind. Im gesamten Plangebiet werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Baulinie aus dem Ursrungsplan im Einmündungsbereich der Gewerbestraße in den Westlinteler Weg wird in eine Baugrenze umgewandelt. Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten halten Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien, zu den Grünflächen und zu den rückwärtigen Grenzen ein.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- (2) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (3) Im Sondergebiet SO 2 sind Nebenanlagen in der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagerten Fläche zulässig, wenn diese zum Zwecke der Gewässerunterhaltung entfernt werden können.

4.5 Verkehrsflächen

Die in den Ursrungsplänen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten und gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche werden übernommen. Im Einmündungsbereich der Gewerbestraße in den Westlinteler Weg wird aus Verkehrssicherungsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Im Straßenrandbereich zur Norddeicher Straße werden folgende Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt:

- Entlang des Sondergebietes SO 2 (Autohaus Nordwest) wird eine öffentliche Grünfläche aus dem Ursprungsplan übernommen. Zudem wird im Bereich der Einmündung Gewerbestraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Bäume zu schützen.
- Entlang des Gewerbegebietes GE 2 (Kfz-Prüfstelle) wird eine private Grünfläche festgesetzt, die zum Erhalt des Grabens dient und Neuanpflanzungen von Bäumen sicherstellen soll.
- Beim Sondergebietes SO 1 (Autohaus Südost) wird eine öffentliche Grünfläche aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese wird im Süden um die erforderliche Stellplatzfläche für LKW-reduziert.

Auf den rückwärtigen Flächen des Sondergebietes SO 2 (Autohaus Nordwest) wird eine private Grünfläche zur Sicherung einer Anpflanzungsfläche festgesetzt.

4.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Folgende Grünordnungsmaßnahmen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB vorgesehen:

- | | |
|---------------|--|
| Ordnungsnr. 1 | Das Erhaltungsgebot an der Norddeicher Straße wird aus den Ursprungsplänen übernommen. Hier ist der vorhandene Baum-Strauchbestand zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. |
| Ordnungsnr. 2 | Die Grünfläche zwischen der ehemaligen KFZ-Prüfstelle und der Norddeicher Straße wird bestandsorientiert übernommen und mit einem Erhaltungsgebot für den vorhandenen Graben und mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegt. |
| Ordnungsnr. 3 | Innerhalb der privaten Grünfläche an der nordwestlichen Grenze des südwestlich gelegenen Autohauses sind zwischen dem Sondergebiet und dem Räumstreifen Neuanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. |
| Ordnungsnr. 4 | Im Einmündungsbereich der Gewerbestraße in der Norddeicher Straße ist die Anpflanzung von 2 Bäumen erfolgt. Es erfolgt die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume mit einem Nachpflanzgebot. |

4.7 Räumstreifen

Zur planerischen Absicherung wird der Räumstreifen den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 2 zugeordnet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Dieser ist von Bäumen und Sträuchern sowie baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nebenanlagen sind zulässig, wenn diese zum Zwecke der Gewässerunterhaltung entfernt werden können.

4.8 Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass ein Grundabfluss von 2,0 l/s*ha nicht überschritten wird. Zur Abflussdrosselung sind die Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken (z.B. durch unterirdische Speicherboxen oder Rohrsysteme) vorzunehmen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB).

4.9 Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend dem Lärmschutzgutachten werden zur Steuerung des Gewerbelärms Emissionskontingente festgesetzt.

Emissionskontingente für Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung gekennzeichneten Emissionskontingente *LEK* (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich (nordwestlicher Bereich)	23.581 m ²
GE	4.364 m ²
SO2 Autohaus	11.418 m ²
SO3 Einzelhandel	4.214 m ²
Private Grünfläche	950 m ²
Öffentliche Grünfläche	702 m ²
Verkehrsfläche Gewerbestraße (westlicher Abschnitt)	1.933 m ²
Geltungsbereich (südöstlicher Bereich)	7.392 m ²
SO1 Autohaus	6.000 m ²
Öffentliche Grünfläche	393 m ²
Verkehrsfläche Erweiterung Westlinteler Weg/ Gewerbestraße	999 m ²
Gesamt	30.973 m²

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO

Die örtlichen Bauvorschriften für die Stellplatzmaterialien wurden nicht übernommen, da die Umsetzung von versickerungsfähigen Pflastersystemen in den großflächig versiegelten Gewerbeflächen kaum umsetzbar ist.

Mit dieser Planänderung werden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

A Allgemeine Regelung zu Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B Regelung zu Werbeanlagen an der Norddeicher Straße

Die Regelung gilt für straßenseitig angeordnete Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Norddeicher Straße.

(1) Werbeanlagen auf Freiflächen

- Je angefangene 50 m Grundstückslänge entlang der Norddeicher Straße ist 1 Pylon und ein Fahnenmast zulässig.

Pylonen dürfen eine Höhe von 4,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie dürfen angestrahlt werden, aber nicht selbständig leuchten.

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 6,00 m und eine Werbeansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.

Werbetafeln mit einer Ansichtsfläche von bis zu 4 m² sind zulässig.

Hinweisschilder mit nicht mehr als 10 % der Schildfläche für das Firmenlogo gelten nicht als Werbeanlage und sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- b Die sich aus der Grundstückslänge ergebende Anzahl der Werbeanlagen kann variabel angeordnet werden.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden

- a Werbeanlagen an Fassaden dürfen pro Gebäude in der Gesamtansicht der Werbefläche bzw. in der Summe einer aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche 5 % der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten.

- b Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.

(3) Sonstige Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

Werbung über Bildschirme in Schaufenstern ist unzulässig.

Begründung:

Grundsätzlich werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um Fremdwerbeanlagen auszuschließen. Für den Planbereich werden Einschränkungen für den Abschnitt vorgenommen, die in den Straßenbereich der Norddeicher Straße einwirken. In einem auf 20 m festgelegten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Norddeicher Straße erfolgt eine Einschränkung von Art und Umfang der Werbeanlagen auf Freiflächen und an Gebäuden. Das Ortsbild an dieser Ortsdurchfahrt wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört. Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Regelung innerhalb der Freiflächen soll eine zu große Anhäufung von Werbeanlagen vermeiden. Die Einschränkung von Werbeanlagen und der Ausschluss von bestimmten Werbeanlagen an Gebäuden und auf Freiflächen das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen). Durch den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht etc. sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

7. 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

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durch In-
ternetbeteiligung und öffentliche Auslegung

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

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23, 7. Änderung



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