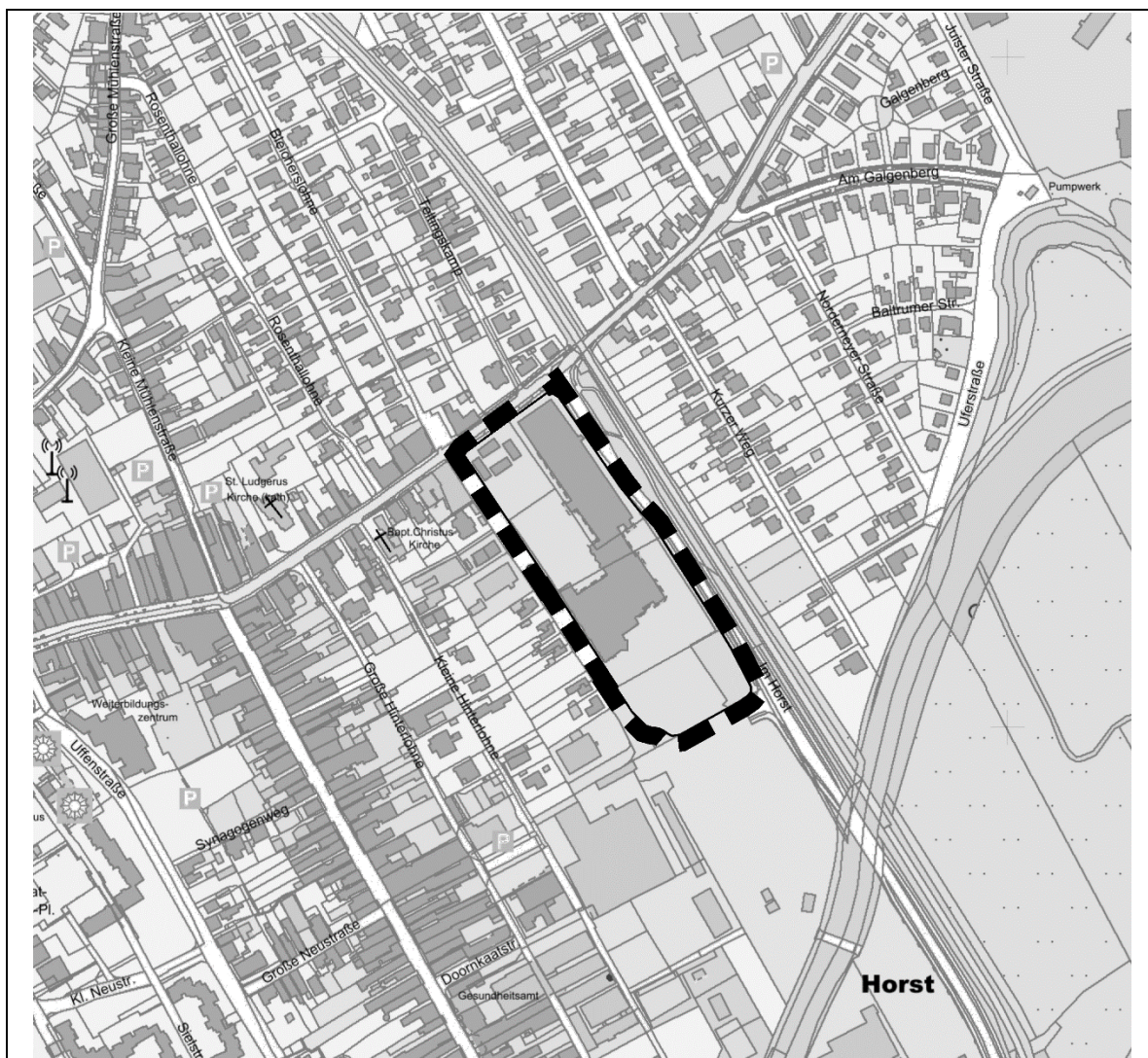


Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 40 2. Änderung „Glückauf“

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	5
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	6
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 40.....	7
2.3	RAUMORDNUNGSPLAN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ	8
2.4	STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	9
2.5	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN – DOORNKAATGELÄNDE.....	10
2.6	RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT	11
2.6.1	<i>Verträglichkeitsgutachten</i>	<i>11</i>
2.6.2	<i>Raumordnerische Beurteilung</i>	<i>13</i>
3	BESTAND	15
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	15
3.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG.....	15
3.3	MOBILITÄTSKONZEPT	15
3.4	IMMISSIONEN.....	16
3.5	BELANGE DER NACHBARSCHAFT.....	17
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
4.1	SONSTIGE SONDERGEBIETE GEMÄß § 11 ABS. 3 NR. 2 BAUNVO.....	18
4.1.1	<i>SO 1 Verbrauchermarktflächen</i>	<i>18</i>
4.1.2	<i>Sondergebiet SO 2 Fachmärkte</i>	<i>18</i>
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	18
4.3	HÖHENFESTSETZUNGEN.....	19
4.4	BEGRÜNUNG	20
4.5	ERSCHLIEßUNG UND ZUFahrTEN	21
4.6	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN.....	21
4.7	SOLARENERGIE	22
4.8	FLÄCHENBILANZ.....	22
5	UMWELTVORPRÜFUNG	23
5.1	VERSIEGELUNG.....	23
5.2	VORPRÜFUNG	23
5.2.1	<i>Eingriff.....</i>	<i>24</i>
5.2.2	<i>Klimaschutz.....</i>	<i>24</i>
5.2.3	<i>Boden</i>	<i>24</i>
5.2.4	<i>Wasser.....</i>	<i>24</i>
5.2.5	<i>Luft.....</i>	<i>25</i>
5.2.6	<i>Schutzgut Mensch.....</i>	<i>25</i>
5.2.7	<i>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i>	<i>25</i>
5.2.8	<i>Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	<i>25</i>
5.2.9	<i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	<i>25</i>
5.3	ARTENSCHUTZ.....	25
5.3.1	<i>Abschätzung der Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff.....</i>	<i>25</i>
5.3.2	<i>Abschätzung der Empfindlichkeit des geplanten Vorhabens auf Brutvögel.....</i>	<i>26</i>
5.3.3	<i>Untersuchungsumfang</i>	<i>26</i>
5.3.4	<i>Fazit</i>	<i>27</i>
5.4	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	27
5.5	FAZIT	27
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	28
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	28

6.2	SCHMUTZWASSER.....	28
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	28
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	28
6.5	ENERGIEVERSORGUNG.....	28
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	28
7	HINWEISE.....	29
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	29
7.2	ABFALLENTSORGUNG.....	29
7.3	BODENFUNDE.....	29
7.4	ALTLASTEN.....	29
7.5	BODENSCHUTZ.....	29
7.6	ERHALT VON BÄUMEN.....	30
7.7	ARTENSCHUTZ.....	30
7.8	DIN-NORMEN UND GALK-STRAßENBAUMLISTE.....	30
7.9	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	30
8	VERFAHRENSABLAUF.....	31
8.1	FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....	31
8.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	31
8.3	SATZUNGSBESCHLUSS.....	32

ANHANG

Die Straße Glückauf in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben – Endbericht vom 31.07.2023 Dr. Lademann & Partner Hamburg

Begutachtung potenzieller Brutvögel- und Fledermausquartiere im Bebauungsplangebiet Nr. 40.2, September 2023, Bremen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Bebauungsplangebiet Nr. 40, 2. Änderung „Fachmarktzentrum“ Glückauf 1-3, Norden – 2023, Bremen

Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung „Glückauf“ Stadt Norden vom 2025-05-07, Oldenburg

Mobilitätskonzept E-Center Norden, März 25, IRS Rastede

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich des Einkaufszentrums an der Straße Glückauf soll modernisiert und städtebaulich neu geordnet werden. Der Vorhabenstandort befindet sich an der Osterstraße 134/Glückauf 1-3, in der Kernstadt der Stadt Norden im Landkreis Aurich

Das Vorhabenareal wird derzeit maßgeblich weiterhin von der Real-Immobilie geprägt. Ein Teilbereich wird durch einen Sonderpostenmarkt genutzt, der auch nach der Umstrukturierung am Standort bestehen bleiben wird.

Das Standortumfeld wird durch heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt. Während sich nördlich und westlich vornehmlich Wohnbebauung befindet (überwiegend Einzel- und Mehrfamilienhäuser) befinden sich südöstlich jenseits des Norder Tiefs Freiflächen. In Richtung Westen/Südwesten dominieren neben Wohnbebauung die Einzelhandelsnutzungen insbesondere entlang der Haupteinkaufsstraße Neuer Weg.

Nach dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden aus 2018, ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Norden.

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits überbaut. Es handelt sich hierbei um eine Innenbereichslage, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ überplant ist. Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Diese Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkernes von Norden. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,3 ha, es umfasst die Flurstücke 12/11, 12/16, 209/8, 209/11, 209/16. Es wird nördlich von der Osterstraße, westlich von der Straße Glückauf und im Osten von der Straße Im Horst begrenzt. Im Süden liegen die Brachflächen der ehemaligen Eisengießerei.

1.3 Aufstellungsbeschluss

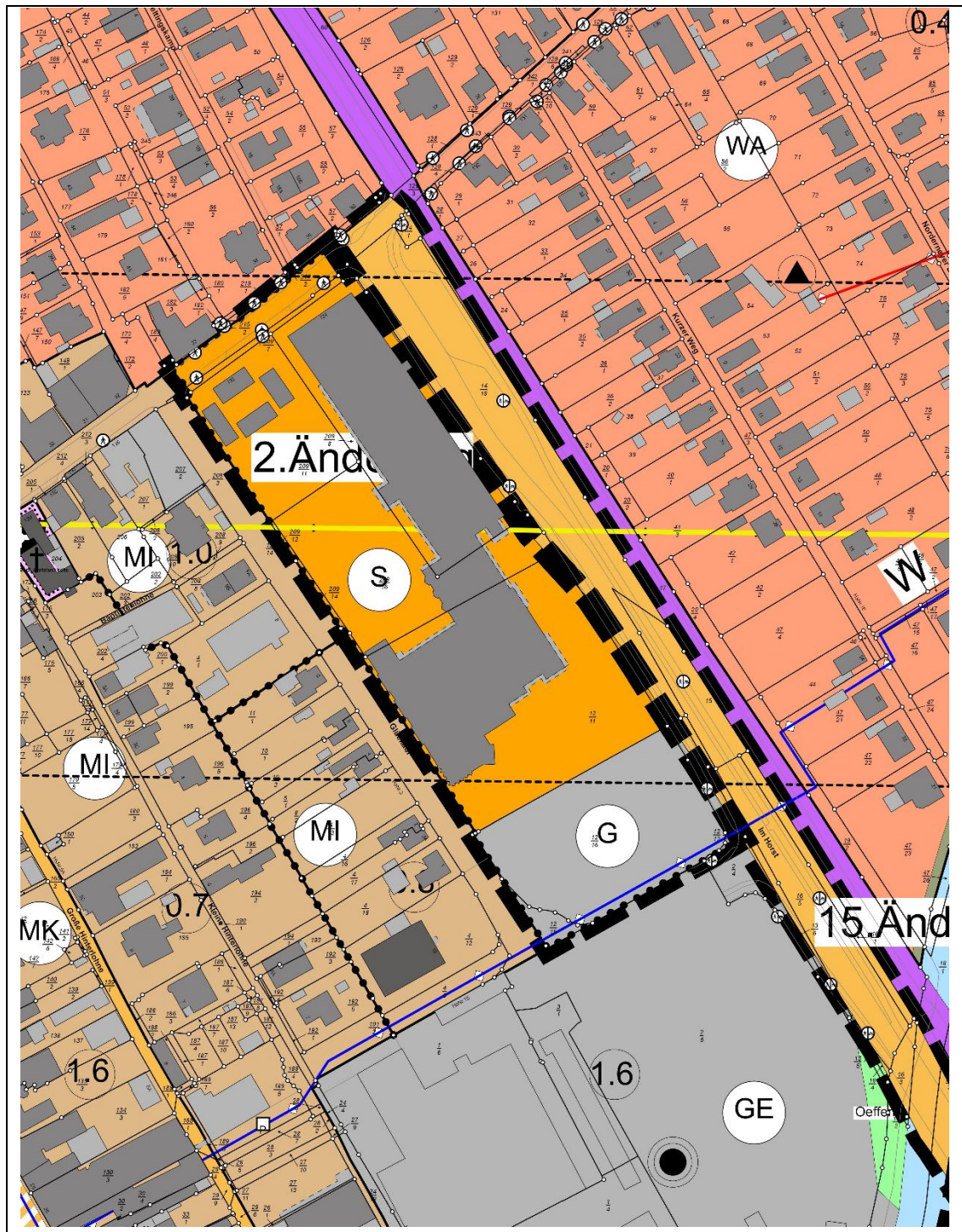
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden in seiner Sitzung am 21.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 2. Änderung „Glückauf“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen S und südlich anschließend eine gewerbliche Baufläche dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan3



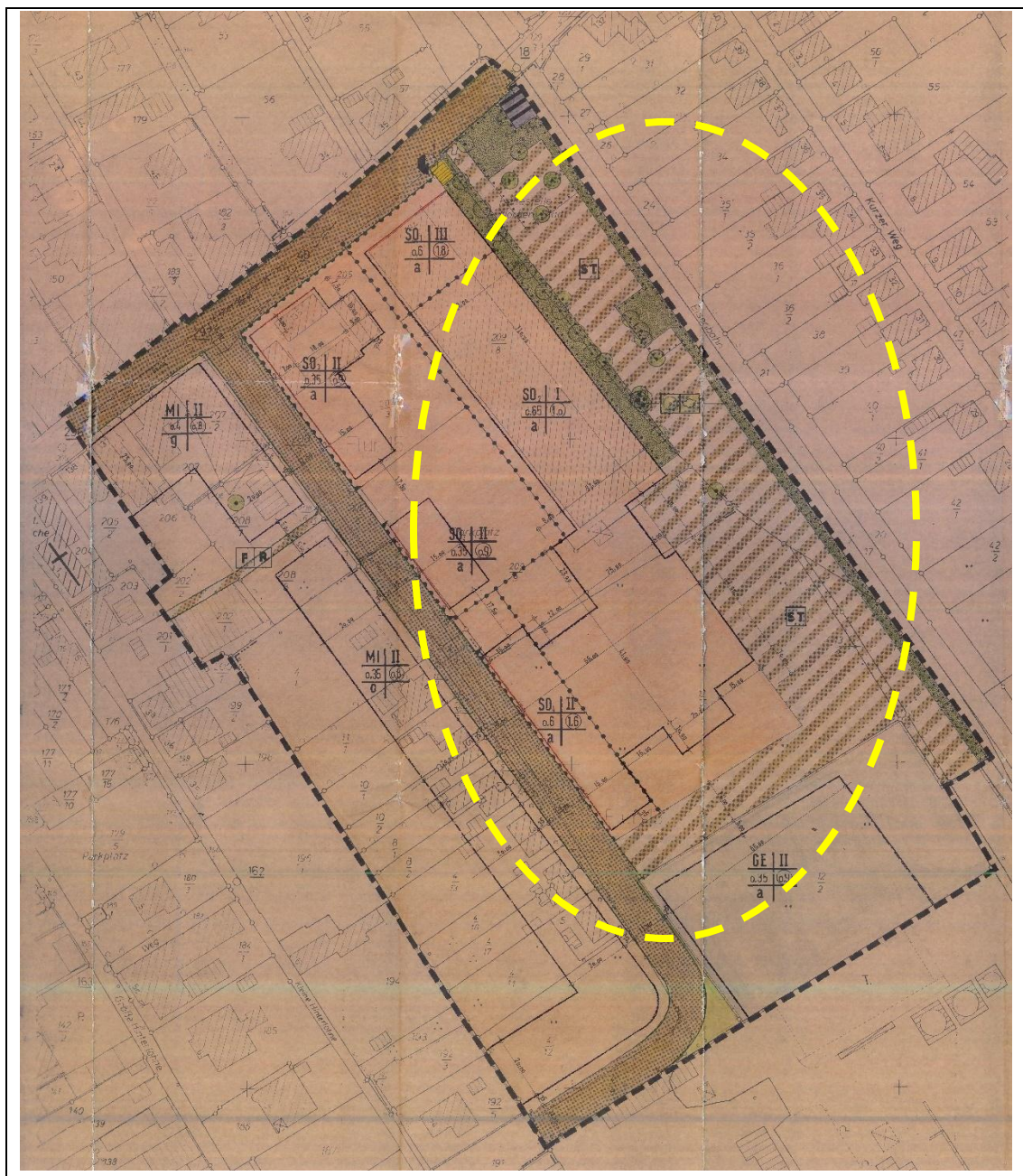
Die dargestellten Bauflächen stimmen nicht insgesamt mit dem Planungsziel überein, hier ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Daher wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2.2 Bauungsplan Nr. 40

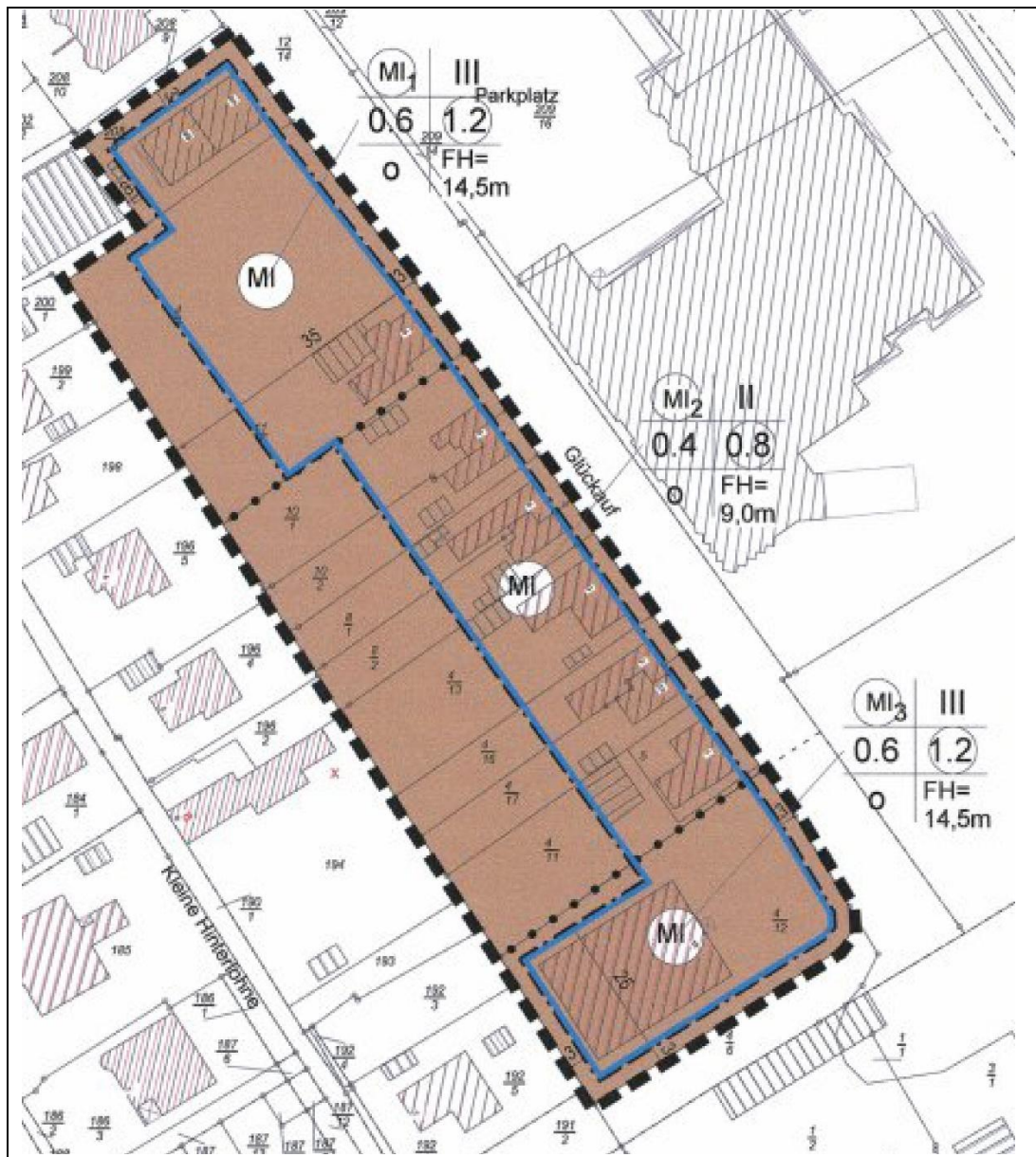
Der Bauungsplan Nr. 40 setzt für den überdeckten Bereich Sondergebiete Einkaufszentrum SO1 bis SO4 und Stellplatzflächen fest.

Es sind Grundflächenzahlen von 0,35 bis 0,65 festgesetzt. Zwischen den Sondergebieten und der Fläche für Stellplätze sind untergeordnet auch Grünflächen dargestellt.

Auszug: Bauungsplan Nr. 40



Auszug: Bauungsplan Nr. 40 – 1. Änderung



Die 1. Änderung setzt westlich der Straße Glückauf Mischgebiete mit einem großen Baufeld fest.

2.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des länderübergreifenden Hochwasserschutzes im Bundesgebiet Deutschlands fest. Die Ziele umfassen die Prüfung von Risiken, das Freihalten von Räumen, z. B. zur Verstärkung von Flutanlagen, das Erhalten von Bodeneigenschaften. Ferner besteht das Ziel, kritische Infrastrukturen nicht in Überschwemmungsgebieten zu planen oder zu genehmigen.

Ziele des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind gemäß dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom 01.09.2021 die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß, auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und -funktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen.

Die Stadt Norden bzw. das Plangebiet in Küstennähe befindetet wurde gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung durchgeführt. Sie hat ergeben, dass Norden innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

Das Plangebiet kann aber im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. In der Abwägung wird dem Weiterbetrieb des Einkaufszentrums einerseits und der Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzung für den Fall einer Überflutung andererseits als nicht erheblich bewertet, da es sich um eine Arbeitsstätte bzw. zeitweilige Aufenthaltsstätte für Kunden handelt, aber nicht um eine Wohnstätte. Um das Risiko von Überflutungen weiter zu minimieren, werden fortlaufend Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung der Deiche vorgenommen. Das theoretische Risiko einer Überflutung muss grundsätzlich allen Nutzern und Bewohnern der Küstenzone bewusst sein.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 - 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels gern. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.

2.4 Stadtentwicklungskonzept

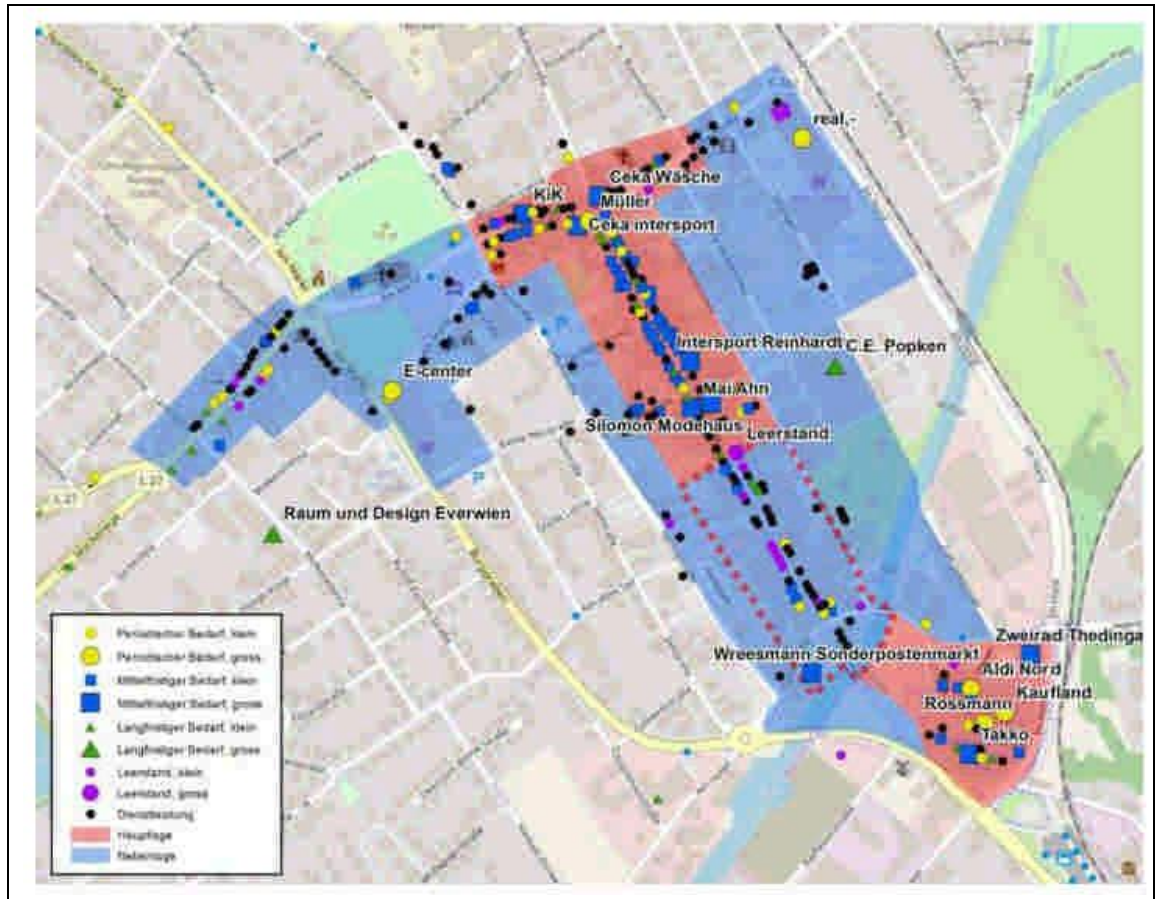
In dem Stadtentwicklungskonzept liegt in der Fortschreibung 2018/2021 ein Schwerpunkt auf Prüfung von Potenzialen der Innenentwicklung.

In Kap. 7 Einzelhandel wird ausgeführt:

Die Norder Einzelhandelsstruktur wird insbesondere durch Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt: Der kurzfristige Bedarf ist überwiegend in der Innenstadt verortet, der mittelfristige Bedarf teilt sich insbesondere auf das Innenstadtzentrum und das Nebenzentrum Gewerbestraße auf.

Der Bereich zwischen Markt und Norder Tor wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Norden festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen Haupt- (rot) und Nebenlage (blau). Auffällig ist, dass die beiden als Hauptlage definierten Bereiche (Fußgängerzone und Norder Tor) unterbrochen sind (---)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Norden



(Abb. 57 aus Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept)

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Norden und dort in einem Bereich der als Nebenanlage dargestellt ist.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan – Doornkaatgelände

Für den Bereich um das Plangebiet wurde 2018 der Rahmenplan „Stadterneuerung in Norden – Doornkaatgelände und Umfeld – Städtebaulicher Rahmenplan und Partizipation“ erarbeitet.

Die Umplanung des Einkaufszentrum entspricht vom Grundsatz den Zielen des Rahmenplanes. Abweichend von den Zielen können an der Straße Glückauf/Osterstraße keine Gebäude errichtet werden, die als städtebauliche Raumkanten wirken. Die Möglichkeit kann wegen der Stellplatzbedarfes für den Verbrauchermarkt und die Fachmärkte nicht umgesetzt werden. Eine wegbegeleitende Begrünung wird im Planungskonzept berücksichtigt.

2.6 Raumordnerische Verträglichkeit

2.6.1 Verträglichkeitsgutachten

Das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt im Kap. 8 Fazit zu folgender abschließenden Einschätzung:

„Am Standort Osterstraße 134/Glückauf 1-3 in der Stadt Norden (Landkreis Aurich) ist die grundlegende Umstrukturierung des ehemals von real genutzten Standortbereichs geplant. Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ‚Innenstadtzentrum Norden‘. Das Planungskonzept sieht folgende Nutzungen bzw. Neuansiedlungen vor:

- *E-Center-Verbrauchermarkt mit rd. 4.250 qm VKF zzgl. Bäckereiverkauf (ca. 40 qm VKF, zzgl. Gastronomie) und Shop (ca. 160 qm VKF) im Vorkassenbereich,*
- *Rossmann-Drogeriefachmarkt mit rd. 750 qm VKF,*
- *Futterhaus-Tierfachmarkt mit rd. 600 qm VKF sowie*
- *Zimmermann-Sonderpostenmarkt mit ca. 1.700 qm VKF.*

Prospektiv wird die einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche damit ca. 7.500 qm betragen.

Es ist beabsichtigt, das Umstrukturierungsvorhaben über die Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4,8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Aurich sowie das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden aus 2018 zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des Umstrukturierungsvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- *Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der von der Raumordnung als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Norden sind aufgrund der prospektiv leicht rückläufigen Bevölkerungsdynamik und der vergleichsweise niedrigen Kaufkraft restriktiv zu bewerten. Gleichwohl hat die Stadt Norden als Mittelzentrum einen weitläufigen Verflechtungsbereich. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der hohen touristischen Potenziale das Kundenpotenzial ebenso wie die Kaufkraft vor Ort deutlich höher liegen.*
- *Auf einer Verkaufsfläche:*

-im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 34.500 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 207,2 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit rd. 112 % auf leichte Kaufkraftzuflüsse hin.

-im Segment Drogeriewaren. Gesundheits- und Pflegeartikel von insgesamt rd. 5.100 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 36,7 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität deutet mit rd. 134 % auf Nachfragezuflüsse hin.

-im Segment Tiernahrung/Tierbedarf von insgesamt rd. 1.900 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 3,6 Mio. € generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität weist mit rd. 93 % auf Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin.

-im Segment Hausrat, Glas. Porzellan. Keramik von insgesamt rd. 5.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 14,8 Mio. € Umsatz generiert. Die einzelhandelsrelevante Zentralität von rd. 154 % weist auf Kaufkraftzuflüsse hin.

- *Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2025 beträgt etwa 63.700 Personen. Das prüfungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens liegt in 2025 bei rd. 397,1 Mio. €, davon entfallen:*
- *Für das Vorhaben lässt sich ein Umsatzvolumen von rd. 31,1 Mio. € ermitteln. Das entspricht einem Umsatzzuwachs ggü. der aktuellen Zwischennutzung von Zimmermann von 27,8 Mio. €.*
- *Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung und Erweiterung des Vorhabens in Norden erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner:*

-im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Schnitt rd. 7,5 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den ZVB Innenstadtzentrum Norden mit rd. 13,3 % zu erwarten.

-im Segment Drogeriewaren. Gesundheits- und Pflegeartikel im Schnitt rd. 9,5 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den ZVB Innenstadtzentrum Norden und das NZ Gewerbestraße mit jeweils rd. 12 % zu erwarten.

-im Segment Tiernahrung/Tierbedarf im Schnitt rd. 27,8 %. Die höchsten Auswirkungen sind für die Streulagen (Zone 1) mit rd. 34,0 % zu erwarten. Gleichwohl wird das Sortiment Tiernahrung/Tierbedarf abgesehen von einem -Randsortiment angeboten. U.E. ist Nachfrageplattform groß genug, um zwei Tierfachmärkte in Norden tragfähig auszulasten.

-im Segment Hausrat, Glas Porzellan. Keramik im Schnitt rd. 6,4 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den ZVB Innenstadtzentrum Norden mit rd. 6,7 % zu erwarten.

- *Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen, im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Die Planung trifft auf stabile Strukturen und greift*

zudem die Verkaufsflächen der ehemaligen Bestandsnutzung von real auf. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot und steht auch mit den weiteren Kriterien aus dem LROP (Integrationsgebot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) vollständig im Einklang.

- *Gemäß des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Norden 2018 befindet sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Norden und ist damit konzeptionell richtig verortet. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines bis vor kurzem ansässigen Betriebs. Durch die Umstrukturierung und Erweiterung wird der zentrale Versorgungsbereich weiter bzw. wieder aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.*

Das Gesamtvorhaben ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 7.500 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4,8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB verträglich und zulässig.“ (Verträglichkeitsgutachten S. 94 -96)

2.6.2 **Raumordnerische Beurteilung**

Gemäß der raumordnerischen Beurteilung bestehen gegen das zur Prüfung vorgestellte Einzelhandelsvorhaben „Die Straße Glückauf in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort“ (Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes) vom 09.01.2024 aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Folgendes Gesamtvorhaben war Prüfgegenstand des Verträglichkeitsgutachtens:

Lebensmittelmarkt (inkl. Mall):	4.250 m ²
Bäckereiverkauf:	40 m ²
Shop:	160 m ²
Drogeriefachmarkt:	750 m ²
Tierbedarfsmarkt:	600 m ²
Sonderpostenmarkt:	1.400 m ²
<u>Außenverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes:</u>	<u>300 m²</u>
Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens:	7.500 m²

Die raumordnerische Beurteilung basiert auf diesem, von der Stadt Norden vorgelegten, Verträglichkeitsgutachten: „Die Straße Glückauf in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben i. d. F. vom 31.07.2023“

Es werden die Ge- und Verbote des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) eingehalten:

- das grundzentrale als auch das mittelzentrale Kongruenzgebot,
- das Konzentrationsgebot,
- das Integrationsgebot,
- das Beeinträchtigungsverbot und

- das Abstimmungsgebot.

Zudem ist die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) gegeben: *„Insgesamt erscheint, nach Einschätzung der Regionalplanung des Landkreis Aurich, das Vorhaben somit mit dem Einzelhandelskonzept im Wesentlichen vereinbar.“* (aus: Raumordnerische Beurteilung)

Wie bereits im Rahmen meiner raumordnerischen Beurteilung dargestellt, ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung insb. auch den Ge- und Verboten des Einzelhandels, vereinbar. Damit das Vorhaben in der Nebenlage des Zentralen Versorgungsbereiches Belebungsimpulse für die Hauptlage des Zentralen Versorgungsbereiches geben kann und vor dem Hintergrund des LROP Abschnitt 4.1.2 Ziff. 07 S. 1 wird die fußläufige Anbindung an den Bereich Neuer Weg/Osterstraße z. B. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Querungshilfen für Fußgänger zu verbessert. Die Stadt Norden plant die Verkehrsberuhigung der Osterstraße bis zur Höhe der katholischen Kirche weiterzuführen, weil dort der motorisierte Verkehr in und aus östlicher Richtung über die sog. „Kirchenspange“ und weiter über die kleine Mühlenstraße abgeleitet werden soll. Diese Maßnahme kommt dann unmittelbar dem Fuß- und Radverkehr zugute. Zudem ist eine Verbindung Im Horst/Glückauf in Planung, welche die Fußläufigkeit zwischen Innenstadt und Verbraucherzentrum ebenfalls verbessert.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Straßen Osterstraße/Glückauf und Im Horst bzw. der Bahnstrecke Emden-Norden.

Das Plangebiet umfasst die Gebäude eines Sonderpostenmarktes und eines ehemaligen Verbrauchermarktes. Das Gebäude des Sonderpostenmarktes umfasst an der Osterstraße im 1. und 2. Obergeschoss noch Wohnnutzungen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Osterstraße und die Straße Glückauf. Während die Osterstraße im nordöstlichen Verlauf an die B72 anknüpft, erschließt sie in Richtung Südwesten das Kernstadtgebiet der Stadt Norden und bindet dort an die L27 an. Die B72 stellt die Umgehungsstraße der Stadt Norden dar, im weiteren Verlauf bindet sie die Städte Aurich und Emden an. Die L27 sichert wiederum die kleinräumige Erschließung aus dem dünnbesiedelten Norder Umland. Die Straße Im Horst knüpft in Richtung Süden an die Bahnhofstraße an, welche wiederum im weiteren Verlauf an die L 27 und die L 4 anknüpft.

Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt über die rd. 400 m nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Krankenhaus Norden“ sowie die rd. 500 m südwestlich gelegene Haltestelle „Mittelmarkt“, welche jeweils von verschiedenen Buslinien in hoher Frequenz angefahren werden. Darüber hinaus ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar.

3.3 Mobilitätskonzept

Für das Einkaufszentrum plant die Stadt Norden einen reduzierten Stellplatzschlüssel zuzulassen. Als Grundlage wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, es ist Bestandteil der Planunterlagen. Im Mobilitätskonzept heißt es in Kap.6:

„6. Zusammenfassendes Fazit

Mit dem Mobilitätskonzept für das E-Center Norden wurde der Standort und der standortbezogene Stellplatzbedarf untersucht und bewertet. Durch das Mobilitätskonzept kann eine dem Bedarf angepasste Stellplatzkonzeption gesichert werden, welche den Bedürfnissen der künftigen Nutzung durch ein zielgruppenspezifisches Mobilitätsmanagement gerecht wird. Durch die integrierte Lage des Standortes in der Innenstadt von Norden mit einer sehr guten Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sowie unter der Berücksichtigung verschiedener begleitender Maßnahmen wie der Integration der Verkehrsmittel des Umweltverbundes

mit einer nutzergerechten Infrastruktur und weiterer Maßnahmen wie einer Parkraumbewirtschaftung und Serviceangeboten während des Einkaufs wird der Stellplatzbedarf spürbar reduziert.

Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept für das E-Center Norden werden die 304 nachzuweisenden Pkw- Stellplätze für die Gesamtanlage des Fachmarktzentrums auf 260 Pkw-Stellplätze verringert. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 14,5 %.

Insgesamt zeigt sich, dass unter Berücksichtigung aller erkennbaren Aspekte und insbesondere der Rahmenbedingungen an diesem Standort eine Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze unter Abweichung von der sonst üblichen Richtzahl realistisch umsetzbar ist und die vorgesehenen 260 Stellplätze für das Gesamtvorhaben als ausreichend eingestuft werden können. Stellplatzreduktion erscheint unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklungen sowie mit Durchführung der dargestellten Maßnahmen möglich und sinnvoll. Insoweit kann zusätzlich berücksichtigt werden, dass moderne Mobilitätskonzepte zukünftig eine reduzierte Pkw-Nutzung erwarten lassen.

Weiterhin ergeben sich durch die Planungen der Stadt Norden im Rahmen vorhandener Konzepte wie dem Verkehrsentwicklungsplan und dem Klimaschutzkonzept in der Innenstadt eine Vielzahl bereits formulierter Maßnahmen, die zu einer weiteren Stärkung des Umweltverbundes und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Diese können im vorliegenden Mobilitätskonzept aufgrund der aktuell fehlenden Umsetzung nicht berücksichtigt werden, werden sich aber zukünftig positiv auf die Anzahl der benötigten Stellplätze auswirken. Dementsprechend lassen sich perspektivisch keine zunehmenden Stellplatzbedarfe prognostizieren, so dass auch die zukünftige Leistungsfähigkeit mit der dargestellten Anzahl an Stellplätzen angenommen werden kann.“ (aus: Mobilitätskonzept E-Center Norden)

3.4 Immissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser mit dem Schutzstatus von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten. Durch das Fachmarktzentrum gehen bereits heute Lärmemissionen v.a. durch die Stellplatzanlage und die Ladeverkehre sowie die technischen Anlagen auf das Umfeld nieder. Durch die Planung wird sich die Situation verändern, aber nicht grundlegend verschlechtern.

Künftig werden die Lkw-Anlieferungen von Osten über die Straße Im Horst abgewickelt, alle Ladezonen werden von dieser Seite aus bedient. Somit ist hier von einer Entlastung der Wohnbebauung an der Straße Glückauf auszugehen. Eine Ausnahme bildet die Ladezone für den Sonderpostenmarkt an der Osterstraße, diese kann aus baulichen Gründen nicht verlegt werden.

Dagegen wird sich die Anzahl der Stellplätze etwas erhöhen. Es liegt ein Schallgutachten vor, es sieht u.a. eine Lärmschutteinrichtung längs der Osterstraße und an der Ladezone des Verbrauchermarktes an der Straße Im Horst vor (vgl. Kap. 4.5).

3.5 Belange der Nachbarschaft

Die Wohnbebauung an der Osterstraße und der Straße Glückauf ist durch den allgemeinen Straßenverkehr und das bestehende Einkaufszentrum durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet.

Durch die Neuplanung des Fachmarktzentrums wird sich die Vorbelastung weitgehend nicht erhöhen. Die Kfz-Verkehre werden sich voraussichtlich geringfügig erhöhen. Die Erschließung des unmittelbaren Plangebietes erfolgt für die Kundenverkehre wie bisher über die Straße Glückauf. Die Lkw-Ladeverkehre erfolgen nur über die Straße Im Horst. Auf der Ostseite wird daher ein Ein- und Ausfahrbereich nur für Lkw's festgesetzt. Damit soll auch die Wohnbebauung im Bereich Osterstraße und Straße Glückauf entlastet werden.

Im Bereich der Osterstraße rückt die bisherige Stellplatzanlage bis direkt an die Osterstraße heran, die bisherigen Gebäude südlich der Osterstraße werden abgerissen. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird daher längs der Stellplatzanlage an der Seite Osterstraße eine mindestens 3 m hohe Schallschutzwand errichtet.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend den Anforderungen an die Raumordnung, werden im Plangebiet Sondergebiete bezogen auf jeden Betrieb mit Verkaufsflächenbegrenzungen und Sortimenten festgesetzt.

4.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Wohn- und Büronutzungen.

4.1.1 SO 1 Verbrauchermarktflächen

Die Verkaufsfläche darf höchstens 4.250 m² zzgl. 200 m² für Backshops und Cafe's betragen.

Es sind folgende Sortimente zulässig:

- Genuss- und Lebensmittel,
- Getränke
- Drogerieartikel (einschl. Gesundheits- und Körperpflegemittel), Kosmetika
- Schnittblumen und
- Zeitungen/Zeitschriften

Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Es sind 40 m² Verkaufsfläche Backshops und Cafés sowie Sitzplätzen innen und außen sowie 160 m² Verkaufsfläche im Vorkassenbereich für weitere Shops zulässig.

4.1.2 Sondergebiet SO 2 Fachmärkte

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fachmärkten für Drogerieartikel, Kosmetika, Sonderposten, Saisonartikel aller Art, Lebensmittel einschl. Tiefkühlwaren sowie Tiernahrung

- Die Verkaufsflächen für Drogeriemärkte dürfen höchstens 750 m² betragen.
- Die Verkaufsflächen für Tierfachmärkte dürfen höchstens 600 m² betragen.
- Die Verkaufsflächen für Sonderpostenmärkte dürfen höchstens 1400 m² zzgl. 300 m² Außenverkaufsfläche betragen.

Wohnnutzungen, Büronutzungen und Nutzungen für freie Berufe sind jeweils im 1. und 2. Obergeschoss zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bei der abweichenden Bauweise festgesetzt. Es ist für die Errichtung von Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundfläche bis 0,95 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundfläche von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht.

Für die Marktgebäude wird jeweils 1 Vollgeschoss festgesetzt. Davon abweichend wird für das Fachmarktgebäude im Norden auch ein Bereich mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, da sich hier im Bestand ein Mehrfamilienhausbereich über dem Marktgebäude befindet. Hier sind in dem gekennzeichneten Baufeld in dem 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen und andere gewerbliche Nutzungen wie Büros und freie Berufe zulässig.

4.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgelegten Höhen nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Der obere Höhenbezugspunkt ist die Gebäudeoberkante „OK“. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der öffentlichen Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Befindet sich eine bauliche Anlage auf einem Eckgrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Für den Bereich des SO2 wird das Bestandsgebäude mit den Wohnungen in den Obergeschossen mit einer Gebäudeoberkante von 12 m gemäß Bestand festgesetzt, ansonsten sind für den Bereich ohne Wohnungen max. 9,0 m bei einem Vollgeschoss zulässig. Für das SO1-Gebiet Verbrauchermarkt sind ebenfalls 9,0 m Gebäudeoberkante, bei einem zulässigen Vollgeschoss, festgesetzt.

Es werden entsprechend der Bestandsbebauung (Fachmärkte) und der Verbrauchermarktplanung großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

Höhenfestsetzungen müssen, wie alle Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmt oder bestimmbar sein, wozu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Wesentliche Veränderungen der Bezugspunkte, die deren Geeignetheit als Berechnungsgrundlage beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein (OVG Saarlouis Beschl. v. 25.1.2024 – 2 C 186/22, BeckRS 2024, 1622 Rn. 102). Die Höhenfestsetzung ist unter Berücksichtigung dieses Maßstabes hinreichend bestimmbar. Die Erschließungsstraßen sind dem Plangebiet bereits vorhanden. Da sich die Höhenfestsetzungen damit an den im Plangebiet bereits vorhandenen Verkehrsflächen als unterem Bezugspunkt orientieren und im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine Veränderung dieses Bezugspunkts nicht zu erwarten ist, sind die Bestimmtheitsanforderungen des § 18 Abs. 1 BauNVO erfüllt. Für Eckgrundstücke wird eine Klarstellung vorgenommen, welche Erschließungsstraße für den unteren Bezugspunkt maßgeblich ist. Für unterschiedliche Auslegungen besteht daher auch insoweit kein Raum.

Soweit die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans umfassende Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Vorhabens und anderer gewerblicher Nutzungen anstrebt, ergibt sich daraus nichts anderes. Es ist deshalb nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass eine erhebliche Veränderung des festgelegten Bezugspunkts

erfolgt. Auch bei einer annähernd parallel zur Straße verlaufenden Errichtung des Gebäudes ist nicht zu erwarten, dass mehrere Punkte gleich nah an der Straßenmitte liegen.

4.4 **Begrünung**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Grünflächen vor allem randlich festgesetzt. Zudem sind vor den Fachmärkten zur Abgrenzung zu den Stellplatzanlagen drei Bereiche als Pflanzflächen für Heckenanpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Anzahl bestimmt sich wie folgt:

- Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum nachzuweisen.
- Die Bäume die im Zuge des Vorhabens beseitigt werden müssen, sind hier nachzuweisen.

Abgängige Bäume sind durch Neuanspflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Grünbereiche werden mit Rasen begrünt.

Teilweise sind die Grünflächen mit Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen innerhalb der Stellplatzanlage ST sind mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, zubegrünen.

Die beiden Lärmschutzwände an der Osterstraße LS 1 und der Straße Im Horst (Ladezone Verbrauchermarkt) LS 3 sind zu mit Rankpflanzen zu begrünen.

Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata Rancho -
Winterlinde Greenspire	Tilia cordata Greenspire
Spitz-Ahorn Cleveland	Acer platanoides Cleveland -
Qualitäten:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Heckenpflanzen

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina

Seitens der Stadt Norden ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Nach jetzigem Stand sind mindestens 10 % der Fassaden von Hauptgebäuden mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger im Einzelnen festgelegt werden.

4.5 Erschließung und Zufahrten

Das Plangebiet bzw. die Stellplatzanlagen wird für die Kunden über die Straße Glückauf erschlossen:

- Die beiden vorhandenen Stellplatzzufahrten werden als Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt.
- Auf der Ostseite wird ein Ein- und Ausfahrbereich nur für Lkw's festgesetzt, da über diese Seite die Anlieferung der Marktgebäude erfolgen soll. Mit dieser Maßnahme soll auch die Wohnbebauung im Bereich Osterstraße und Straße Glückauf entlastet werden.

Die Stellplätze werden als Kunden- und Mitarbeiterstellplätze St festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ST bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Schallschutzmaßnahmen

Es liegt ein Schallgutachten vor. Danach sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen bei Umbau des Einkaufszentrums gemäß Schallgutachten umzusetzen.

1. Durch das Heranrücken der Stellplatzanlage bis zur Osterstraße wirken insbesondere die Stellplatzverkehre auf die Wohnnutzungen nördlich der Osterstraße ein. An der Osterstraße ist daher eine Lärmschutzwand (LS 1) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stellplatzanlage. Daher ist eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stellplatzanlage. .
2. An der Osterstraße ist der bereits vorhandene Ladebereich (LS 2) für den Sonderpostenmarkt lückenlos zu überdachen, damit die Wohnungen über der Ladezone geschützt werden. Die Überdachung muss mindestens ein $R_w = 30$ dB aufweisen.
3. Der Ladebereich des neu geplanten Verbrauchermarktes (LS 3) ist lückenlos zu überdachen, die Überdachung muss mindestens ein $R_w = 30$ dB aufweisen. Es ist zudem eine 3 m hohe Lärmschutzwand in Anschluss an den Ladebereich zu errichten. Ziel ist es, die östlich der Straße Im Horst gelegene Wohnbebauung zu schützen.

Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen aus Gründen der Rechtssicherheit so eindeutig formuliert sein, dass klar und unmissverständlich erkennbar ist, wo und in welcher Weise gebaut werden darf oder muss (OVG Münster, Urteil vom 16.11.2001 – 7 A 3784/00 –, BeckRS 2002, 20399). Das erforderliche Maß an Konkretisierung richtet sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalls – insbesondere nach den planerischen Zielsetzungen und den örtlichen Verhältnissen – und danach, was für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist (BVerwG, Beschluss vom 24.01.1995 – 4 NB 3.95 –, BRS 57 Nr. 26).

Dabei gilt: Eine Festsetzung verliert nicht allein deshalb ihre rechtliche Bestimmtheit, weil sie auslegungsbedürftig ist. Es genügt, wenn ihr Inhalt mit den anerkannten Methoden der Ausle-

gung zweifelsfrei ermittelt werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reicht es grundsätzlich aus, wenn ein Bebauungsplan bauliche oder technische Maßnahmen festsetzt, die dem Immissionsschutz dienen sollen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.08.1989 – 4 NB 2.89 –, NVwZ 1990, 159). Die konkrete Ausgestaltung und das angestrebte Schutzniveau können sich dabei aus dem maßgeblichen Beurteilungspegel des betroffenen Gebietes ergeben, in dem die Maßnahme ihre Wirkung entfalten soll.

Entscheidend ist ein konkreter Lärmdämmwert und technische Eigenschaften, sondern die klare Bezeichnung welche Art von Lärmschutzmaßnahme – Wall, Wand, Dach – vorgesehen ist. Im vorliegenden Fall liegt eine solche Unklarheit nicht vor. Die Festsetzungen sind hinreichend bestimmt und lassen sich im Wege der Auslegung eindeutig erfassen.

4.7 Solarenergie

Es wird die Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, da die NBauO die Nutzung für Gebäude und Stellplatzflächen umfassend regelt und im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorschreibt.

Der künftige Neubau des Verbrauchermarktes wird mit Solarpaneelen auf dem Dach ausgestattet werden. Die Photovoltaik- bzw. Solaranlage auf dem Dach des Verbrauchermarktes wird mit blendfreien Modulen ausgestattet.

4.8 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	2,28 ha
Sondergebiete SO 1 Verbrauchermarkt	1,19 ha
Sondergebiete SO 2 Fachmärkte	0,91 ha
Private Grünflächen	0,18 ha

5 Umweltvorprüfung

5.1 Versiegelung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Ziel des Planverfahren ist es, die weitere Verdichtung zu steuern. Im Ergebnis wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 40 bzw. die genehmigte Bebauung durch die Planung nicht erhöhen.

Der Bebauungsplan umfasst etwa 21.000 m² Netto-Baufläche:

1. Bei einer Grundflächenzahl von 0,95 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 19.950 m².
2. Das Plangebiet ist bereits zu mindestens 80 % durch genehmigte Nutzungen (v.a. Verbrauchermärkte mit den zugehörigen Verkehrsflächen) versiegelt. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit sind etwa 18.000 m² Fläche von der anzurechnenden Versiegelung abzuziehen.

Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² bei Verfahren gemäß § 13a BauGB.

5.2 Vorprüfung

Allgemeines

Ziel der Vorprüfung ist die Feststellung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens auf geschützte Arten und ihre Lebensräume. Die Vorprüfung beinhaltet eine Habitatpotenzialanalyse, in der die Lebensraumausstattung des Planungsgebiets und seiner Umgebung bewertet wird. Die Vorprüfung gibt einen Hinweis darauf, ob ein ausführliches Gutachten oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist. Sie ermöglicht eine frühzeitige Erkennung potenzieller Artenschutzprobleme und hilft, unnötige Detailuntersuchungen zu vermeiden.

Es wird analysiert, welche Habitats (Lebensräume) im Planungsgebiet vorhanden sind und ob diese für artenschutzrechtlich relevante Arten von Bedeutung sind. Einschätzung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verletzt werden könnten. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wird entschieden, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt werden muss.

Ergebnis Vorprüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (vgl. Anhang: Bebauungsplangebiet Nr. 40, 2. Änderung „Fachmarktzentrum“ Glückauf 1-3, 26506 Norden - Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 2023) kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung.

„Die artenschutzrechtliche Vorprüfung dient der Abschätzung des Untersuchungsumfanges von Artengruppen. Im Rahmen der Bestimmung des relevanten Artenspektrums wird eingeschätzt, welche Tiergruppen wahrscheinlich vorkommen (können) und welche nicht und welche von dem Vorhaben wahrscheinlich betroffen sind.

Empfohlen werden im Ergebnis Untersuchungen zu folgenden Tiergruppen: Brutvögel und Fledermäuse.“

Die Ergebnisse zu Fledermäusen und Brutvögeln werden in Kap. 5.4 erläutert.

Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich, der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 bereits planungsrechtlich abgedeckt ist. Das Plangebiet hat in weiten Bereichen nur eine geringe ökologische Wertigkeit.

5.2.1 Eingriff

Die Überplanung ist mit keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

5.2.2 Klimaschutz

Das Umfeld ist von dichter Siedlungsbebauung und Verkehrsflächen geprägt. Wegen vorherrschenden Nord-West-Winde herrscht eine ständige Luftbewegung mit guten Luftaustauschverhältnissen. Vorbelastungen des Klimas oder der Luft sind nicht vorhanden. Eine Veränderung des Klimas ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da das Fachmarktzentrum bereits heute weitgehend versiegelt ist.

Der neue Verbrauchermarkt wird mit Solarpaneelen auf dem Dach ausgestattet werden. Hier werden bei Neubau die aktuellen Wärmeschutzstandards umgesetzt.

Großräumig hat die Planung keine relevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich um eine Bestandserweiterung handelt. Bei der Bauausführung werden die gesetzlichen Auflagen der NBauO zum Klimaschutz beachtet.

Im Sinne des Klimaschutzes werden zusätzliche Grünfestsetzungen in die Planung aufgenommen. Das Plangebiet wird zu großen Teilen von Grünstreifen eingerahmt. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend als zu erhalten festgesetzt (vgl. Ausführungen zu Kap. 4.3 und den entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung).

5.2.3 Boden

Das Plangebiet ist heute fast komplett durch Gebäude, Stellplatzanlagen und sonstige Verkehrsflächen versiegelt. Die Überformung des Bodens wird sich nur im Nordwesten im Bereich der Osterstraße geringfügig erhöhen. Somit erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

5.2.4 Wasser

Das Plangebiet ist heute durch Gebäude, Stellplatzanlagen und sonstige Verkehrsflächen stark versiegelt. Für die Regelung des Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Es erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

5.2.5 Luft

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt von Norden. Das Plangebiet und die Umgebung ist weitgehend bebaut. Durch die Planung erfolgt hinsichtlich Luftaustausch keine relevante Veränderung.

5.2.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird seit langer Zeit als Einkaufszentrum mit entsprechenden Marktgebäuden und Verkehrsflächen genutzt. An der Osterstraße befinden sich Wohnungen im Plangebiet und nördlich der Osterstraße.

Der Pkw-Verkehr wird über die zentral gelegene Stellplatzanlage abgefangen. Auf Grundlage eines Schallgutachten werden im Bebauungsplan aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Somit werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten bzw. kommt es zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation (vgl. auch Kap. 3.4 Immissionen und 3.5 Belange der Nachbarschaft).

5.2.7 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Gehölzbestand besteht aus einigen Bäumen im nördlichen Bereich. Es ist mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten Arten ist zu rechnen. Es werden keine ökologisch hochwertigen Flächen überplant, allerdings einige Bäume und Sträucher beseitigt.

Im Plangebiet werden die größeren Bäume gesichert und als zu erhalten festgesetzt, zudem werden Grünfläche gemäß der Stellplatzplanung festgesetzt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Norden ist zu beachten.

5.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch das vorhandene Einkaufszentrum geprägt bzw. vorbelastet. Durch die Neuplanung entsteht kein erheblicher Eingriff in das Ortsbild.

5.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5.3 Artenschutz

Es liegt eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme zu Brutvögeln und Fledermäusen vor („Begutachtung potenzieller Fledermausquartiere und potenzieller Brutvogelhabitate im B-Plangebiet Fachmarktzentrum Norden Glückauf 1-3, 26506 Norden“, September 2023 Bremen).

5.3.1 Abschätzung der Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff

Im bestehenden Gebäude und in den Bäumen des B-Plangebietes wurden keine Sommerquartiere und keine Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Ebenso sind im Umfeld des Gebäudes und des versiegelten Parkplatzes keine Flugbewegungen von Fledermäusen festgestellt worden. Aufgrund der Versiegelung des B-Plangebietes, gibt es dort auch keine Nahrungshabitate (z. B. Gewässer als Insektenbrutstätten).

Eine geringe bis mittlere Fledermausaktivität wurde am Norder Tief und seinen begleitenden Gehölzbeständen registriert. Das Norder Tief hat für Fledermäuse eine Funktion als Jagdgebiet und als Leitlinie auf Streckenflügen.

Da durch das Vorhaben keine Quartiere und keine Nahrungshabitate von Fledermäusen beeinträchtigt oder beseitigt werden, wird die Empfindlichkeit dieser Tiergruppe gegenüber dem Eingriff als „sehr gering“ eingestuft.

5.3.2 Abschätzung der Empfindlichkeit des geplanten Vorhabens auf Brutvögel

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird es zu einer Beseitigung des bestehenden Gebäudes auf Flurstück 12/11 kommen. Dies führt zu einem Verlust der Bruthabitate von Hausrotschwanz und Ringeltaube. Die Empfindlichkeit von Brutvögeln des Gebäudes gegenüber dem geplanten Eingriff wird daher als „hoch“ eingestuft.

In den einzelnen Ahornbäumen, welche die Flurstücke 12/4 und 12/11 abschnittsweise randlich umfassen, existieren keine Brutstätten von Baumfrei- und Höhlenbrütern. Daher werden bei Realisierung des Vorhabens keine Bruthabitate von Gehölzbrütern überbaut.

Vermeidung: Es werden alle größeren Bäume und bisherige Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Zudem sind auf den Stellplatzanlagen Baumanpflanzungen vorgesehen. Somit erfolgt kein wesentlicher Eingriff in Bezug auf die Brutvögel.

5.3.3 Untersuchungsumfang

Neben der eigentlichen Quartier- und Nestersuche am und im Gebäude am 29.04.2023 und am 13.06.2023 wurden als Zusatzleistung noch Brutvögel im Umfeld des B-Plangebietes kartiert sowie die Flugaktivität von Fledermäusen im Umfeld des B-Plangebietes und am Norder Tief mit dem Fledermaus-Detektor erfasst. Ergänzend zum beauftragten Kartierumfang wurde am 04.09.2023 noch eine weitere Quartierskontrolle im B-Plangebiet sowie eine weitere Erfassung der Flugaktivität von Fledermäusen als Zusatzleistung durchgeführt.

Eine avifaunistische Vollkartierung nach den Methodenstandards von SÜDBECK et. al. (2005) mit 6 bis 10 Kartierdurchgängen sowie eine ganzjährige Untersuchung der Fledermausaktivität einschließlich der Untersuchung potenzieller Winterquartiere der Rauhautfledermaus war nicht erforderlich.

Es wurde 2023 ein Nest des Hausrotschwanzes und ein Nest der Ringeltaube am Gebäude gefunden. Es wurden 2023 keine Quartiere von Fledermäusen in den Innen- und Außenbereichen Gebäudes nachgewiesen. Der große Parkplatz, der an das Gebäude im B-Plangebiet grenzt, hat keine Habitateignung für Vögel und Fledermäuse, weder als Fortpflanzungsstätte noch als Nahrungshabitat. Eine Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogel- und Fledermausarten) kann daher ausgeschlossen werden.

Da zwei Jahre seit der Untersuchung von 2023 vergangen sind und es keine neuen Untersuchungen zu Niststandorten und Fledermausquartieren im B-Plangebiet gegeben hat, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass wenige Tage vor dem geplanten Abriss des Gebäudes eine abermalige Kontrolle von potenziellen Vogelnestern und Fledermausquartieren am

und im Gebäude durchzuführen ist. Über den Abrisstermin wird der Vorhabenträger rechtzeitig informieren, so dass eine rechtzeitige Nest- und Quartierskontrolle durchgeführt werden kann.

In Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die vorliegende Habitat-Potenzialstudie ausreichend ist. Zusätzlich ist vor Gebäudeabbruch bzw. vor Baubeginn eine Begehung durch eine fachkundige Person auf mögliche Nester oder Quartiere durchzuführen

5.3.4 Fazit

Der Artenschutz ist zu beachten: Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Es wird auf den Hinweis Nr. 5 zum Artenschutz verwiesen.

Gebäudeabriss sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

5.4 Planungsalternativen

Als Alternative wäre der Weiterbetrieb des Einkaufszentrums in seiner bisherigen Form denkbar. Aber wegen der Anforderungen an die Verkaufsflächen und großzügig der Präsentation der Lebensmittel ist aus Konkurrenzgründen eine Erweiterung des Verbrauchermarktes notwendig. Ein Weiterbetrieb der Fachmärkte ohne den Lebensmittelverbrauchermarkt ist auf Dauer nicht möglich, da dann die notwendigen Kundenfrequenzen fehlen würden.

5.5 Fazit

Es entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB, gelten Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades noch eine Veränderung der bisherigen Ableitung des Oberflächenwassers.

Seitens der Deich- und Sielacht Norderland sind für die Regenwasserrückhaltung neben der Bemessung nach DWA A 117/118/138 und M 153 die Datensätze nach KOSTRA-DWD-2020 zugrunde zu legen, so dass die Rückhaltung mindestens für das 10jährige Niederschlagsereignis zu gewährleisten ist. Ebenso wichtig wie die Volumen-Berechnung ist die Art der Drosselung. Optimal wäre eine technische Lösung durch einen Drosselschacht (HydroSlide VS mit Abflussregler in Verbindung mit einem Regenwasserrückhalteraum), der in diesem Verfahren in der Planungsphase angedacht ist. Die Einleitung aus dem Erschließungsgebiet ist zwingend auf max. 2 l/s*ha zu begrenzen.

Zwischenzeitlich liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Entsprechend der Genehmigungsplanung und der dafür aufgestellten Berechnungen der Geländeentwässerung ist der maximale Abfluss aus dem Plangebiet von 2,27 ha in die Oberflächenkanalisation und damit in unsere Verbandsgewässer auf 4,54 l/s zu begrenzen. Dies wird entsprechend der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen durch den Betrieb einer abgedichteten Rigole mit einem Volumen von 1.114 m³ erreicht. Der Abfluss erfolgt durch einen Drosselschacht mit einem Abflussregler (Hydroslide VS), der auf maximal 4,54 l/s eingestellt werden darf.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation der Stadt Norden eingeleitet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

Auf das Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

7.2 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten, gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012), zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015), die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

7.3 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, die Stadt Norden sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Aufgrund der Innenstadtlage und der dortigen Lage der mittelalterlichen Ennenburg ist eine frühzeitige Beteiligung der Ostfriesischen Landschaft erforderlich.

7.4 Altlasten

Es können sich 2 Altlastenstandorte im Plangebiet befinden. Es wird für das Genehmigungsverfahren eine orientierende Untersuchung seitens des Vorhabenträgers in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden mit der Unteren Bodenbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens abgestimmt.

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

7.5 Bodenschutz

Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist ein Bodenkonzept zu erarbeiten und eine Baubegleitung einzusetzen. Das Konzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen und das Einvernehmen herzustellen.

Der Unteren Abfallbehörde wird eine fachkundige Person benannt und ein Bodenschutz- und Abfallkonzept abgestimmt.

7.6 Erhalt von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist die ZTV-Baumpfleger zu beachten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.7 Artenschutz

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegestattet. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Aurich zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeiten zulässig, alternativ ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden, wie z.B. Natrium-Niederdruck/Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 2700 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

7.8 DIN-Normen und GALK-Straßenbaumliste

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke können bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtentwicklung, Am Markt 24, 26506 Norden eingesehen werden.

7.9 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Glückauf“.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft.

8 Verfahrensablauf

8.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB Abs. 3 Nr. 3 BauGB hat in der Zeit vom 13.01.2025 bis 31.01.2025 stattgefunden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 22.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Bereich der Stadt Norden sind keine Bombenabwürfe bekannt. Da das Gebiet zudem bereits vollständig bebaut und mit Verkehrsflächen versiegelt ist, wird keine Notwendigkeit für eine Luftbildauswertung gesehen.

Bahn AG

Durch die Planung werden Bahnliegenschaften nicht berührt, da zwischen dem Plangebiet und den Bahnflächen noch die Straße Im Horst liegt.

Deich- und Sielacht

Es werden Hinweise zu Anforderungen auf die Oberflächenentwässerung gegeben, diese werden im vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept beachtet.

Landkreis Aurich

Auf Hinweis der Unteren Bodenbehörde wird für das Genehmigungsverfahren eine orientierende Untersuchung zu möglichen Altlastenstandorten seitens des Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Auf Hinweis der Raumordnung wurden die verkehrlichen Planungen der Stadt Norden in Bezug Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer für den Standort in der Begründung beschrieben.

Im Rahmen einer redaktionellen Korrektur wird der Begriff „Verkaufsfläche“ statt wie bisher „Netto-Verkaufsfläche“ verwendet.

Zur Potenzialstudie Artenschutz hat eine Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis wurde einvernehmlich festgestellt, dass die vorliegende Potenzialstudie ausreichend ist.

Private Stellungnahme

Es wurde eine ausführliche private Stellungnahme zu möglichen negativen Folgen für den Konkurrenzstandort Norder Tor durch das Planvorhaben abgegeben. Sie wird im Anhang vollständig dokumentiert.

8.3 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am2025 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den 2025

Bürgermeisterin

.....

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 10.11.2025

Dipl.-Ing. M. Lux

ANHANG

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 [REDACTED]	21.08.2025
Stellungnahme I	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir im Namen der [REDACTED] zum Bebauungsplanentwurf Nr. 40, Änderung „Glückauf“ wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die [REDACTED] ist Eigentümerin des Einzelhandelsstandorts am Norder Tor. Das Einkaufszentrum liegt am südlichen Rand der Innenstadt unmittelbar nördlich des Bahnhofs Norden. Die im Einkaufszentrum am Norder Tor vorhandenen Flächen sind an diverse Einzelhandelsbetriebe vermietet. Besonders hervorzuheben ist Kaufland mit einer Verkaufsfläche von ca. 3600 m². Im Übrigen sind auch Flächen an Rossmann, Aldi, Deichmann, Tedi und diverse Bekleidungsfachmärkte vermietet. Daneben sind im Einkaufszentrum am Norder Tor mehrere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Es verfügt außerdem Ober ein großes Parkdeck mit 412 Stellplätzen, die den Kunden des Einkaufszentrums kostenlos und ohne Beschränkung der Parkdauer zur Verfügung stehen. Als Eigentümerin des Standorts sind wir an der Erhaltung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten an unserem Standort interessiert und vertreten dabei zugleich die Interessen unserer Mieter. Das Planvorhaben zur Nachnutzung des ehemaligen Real- Standorts wird für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe am Norder Tor gravierende wirtschaftliche Folgen haben, die zu einer Gefährdung des Standorts insgesamt führen werden. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Da wir der Überzeugung sind, dass eine übermäßige wirtschaftliche Belastung des Standorts am Norder Tor auch im Widerspruch zu den städtebaulichen Interessen der Stadt Norden steht und für sie überdies mit erheblichen marktwirtschaftlichen Nachteilen verbunden wäre, geben wir für die Planungen am ehemaligen Real-Standort folgendes zu bedenken:</p>	

<p>a)</p> <p>Die den veröffentlichten Unterlagen zu entnehmenden Planungen für die Nachnutzung des ehemaligen Real-Standorts lassen einen Marktaustritt der Firma Kaufland am Norder Tor erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aber irrelevant. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsneutral (VGH München, Beschluss vom 19.05.2021 – 9 N 17.2284). Der Schutz vor Konkurrenz ist kein abwägungsrelevanter Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da Konkurrenzschutz keinen städtebaulichen Bezug hat. Die Regulierung des Wettbewerbs als solcher stellt keinen abwägungsrelevanten Belang dar, der im Rahmen von § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden könnte. Weder die gezielte Förderung einzelner Gewerbebetriebe noch die Beeinflussung von Wettbewerbsstrukturen durch die Festlegung von Grundstücksnutzungen oder gar die bevorzugte Behandlung bestimmter Gewerbebetreibender sind städtebauliche Belange, die in die Abwägung einzubeziehen sind.</p> <p>Unabhängig davon kommt das Gutachten von Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bauleitplanung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in der Innenstadt von Norden zu erwarten sind.</p> <p>Insbesondere ist nicht mit einem Marktaustritt des am Standort Norder Tor betriebenen Kaufland-Marktes zu rechnen.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs durch das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht zu erwarten. Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und führt daher zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Der Landkreis Aurich hat in seiner raumordnerischen Beurteilung sowie in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung (siehe oben Ziffer 10.) bestätigt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, vereinbar ist.</p>
<p>Das von der Stadt in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann und Partner betrachtet die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens zum Nachteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, zu dem auch das Einkaufszentrum am Norder Tor gehört, und bewertet diese mit 13,3 %. Ohne eine tiefere Untersuchung der von den Umsatzumverteilungswirkungen voraussichtlich besonders betroffenen Betriebe gelangen die Gutachter dann zu der pauschalen Einschätzung, Schließungen seien infolgedessen aber nicht zu erwarten. Denn die vorhandenen Betriebe seien leistungsfähig aufgestellt.</p>	

<p>Damit unterschätzt das Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann und Partner die Auswirkungen des Planvorhabens auf Kaufland und damit den Standort am Norder Tor insgesamt. Zum Beleg und zur Veranschaulichung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf Kaufland am Norder Tor haben wir eine fachgutachterliche Stellungnahme der ██████ in Auftrag gegeben, die wir dieser Stellungnahme als Anlage 1 beifügen.</p>	<p>Die Bedenken an dem Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann und Partner werden nicht geteilt.</p> <p>Das von der Stadt Norden beauftragte Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner leitet die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nachvollziehbar und plausibel her.</p> <p>Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu beachten, dass die Umsätze, die bis zum Jahr 2022 durch das im Plangebiet ansässige real-SB-Warenhaus erzielt wurden nicht berücksichtigt sind. Für diese Nutzung besteht aber weiterhin ein gültiges Baurecht, so dass eine Wiederaufnahme des Betriebs grundsätzlich jederzeit möglich wäre.</p> <p>Die früheren Umsätze des real-SB-Warenhauses zählen zum derzeitigen bauplanungsrechtlichen Bestand. Da für die Nutzung weiterhin Baurecht besteht, könnten die durch die Betriebseinstellung freigewordenen Umsätze jederzeit durch eine Wiederaufnahme des Betriebs erneut an diesen Standort gebunden werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind bei der Betrachtung der Umverteilungswirkungen lediglich die durch die Planung ausgelösten Zusatzumsätze relevant.</p> <p>Bezogen auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich für die Innenstadt Norden in diesem Fall nur noch Umverteilungswirkungen in Höhe von rund 6 %.</p> <p>Die geplante Revitalisierung des Standorts mit leicht angepassten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen trägt somit dazu bei, die ursprünglich vorgesehene und zulässige Umsatzverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wiederherzustellen.</p>
--	---

<p>Die ■■■■■ hat die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Kaufland am Norder Tor anhand von Besucherzahlen, Prognosen zur Höhe des Umsatzes und Ermittlungen zur Herkunft des Umsatzes im Einzelnen untersucht. Dabei hat sie aufgrund einer GPS-Datenanalyse ermittelt, dass Kaufland im Durchschnitt täglich von 3360 Besuchern aufgesucht wird. Insgesamt ist nach den Berechnungen der ■■■■■ von einem jährlichen Umsatz von 17-18 Millionen Euro auszugehen, davon 12-13 Millionen Euro aus dem periodischen Bedarf. Damit stellt sich Kaufland am Norder Tor zwar noch als wirtschaftlich tragfähig dar. Es handelt sich aber schon heute um einen frequenzschwachen Standort mit mäßigen Umsatzergebnissen. Die Leistungsfähigkeit des Standorts ist somit zwar noch vorhanden, aber schon heute eingeschränkt.</p> <p>Zusätzlich zu den vor diesem Hintergrund ohnehin zu bewältigenden wirtschaftlichen Herausforderungen wird Kaufland von den Umsatzumverteilungswirkungen zum Nachteil der Innenstadt am stärksten betroffen sein. Das geplante Edeka-Center und Kaufland weisen eine vergleichbare Größe auf und erzielen ihren Umsatzschwerpunkt aus dem periodischen Bedarf. Es sind erhebliche Sortimentsüberschneidungen zu erwarten.</p> <p>Die von Dr. Lademann und Partner prognostizierten Umverteilungswirkungen von ca. 13 % werden sich daher bei Kaufland mit jährlichen Umsatzeinbußen von mindestens 1 bis 2 Millionen Euro auswirken.</p> <p>Hinzutritt, dass Kaufland derzeit in erheblichem Umfang von Kopplungseffekten mit dem am Norder Tor ebenfalls vorhandenen Rossmann-Markt profitiert. Die ■■■■■ hat dazu ermittelt, dass 10 % der Besucher vor oder nach ihrem Besuch bei Kaufland auch Rossmann aufsuchen. Bekanntlich soll Rossmann nunmehr allerdings seinen Markt am Norder Tor aufgeben und stattdessen im Plangebiet eröffnen. Für eine Nachbelegung der derzeit von Rossmann genutzten Fläche durch einen Drogeriemarkt, mit dem vergleichbare Kopplungseffekte erzielt werden könnten, ist derzeit nichts ersichtlich. In Anbetracht der spezifischen Wettbewerbssituation ist auch nicht zu erwarten, dass die derzeit von Rossmann belegte Fläche in Zukunft an einem vergleichbaren Drogeriemarkt (beispielsweise DM oder Müller) vermietet werden kann. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die positiven Kopplungseffekte zwischen Kaufland und dem Drogeriemarkt in Zukunft vollständig verloren gehen. Dies wird zu weiteren Umsatzeinbußen zum Nachteil von Kaufland führen. Die ■■■■■ prognostiziert insoweit jährliche Umsatzeinbußen von ca. 1 Millionen Euro.</p>	<p>Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten wirtschaftlichen Interessen und Wettbewerbsbelange sind nach den Vorgaben des BauGB für die Bauleitplanung grundsätzlich nicht entscheidend. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB dient die Bauleitplanung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. § 1 Abs. 7 BauGB konkretisiert, dass die Abwägung sich auf städtebauliche Belange bezieht.</p> <p>Wettbewerbschutz und wirtschaftliche Interessen einzelner Gewerbetreibender sind keine abwägungsrelevanten Belange der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung schützt nicht davor, dass sich in der Umgebung von Gewerbetreibenden Wettbewerber ansiedeln. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe ist Teil des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs und fällt unter das allgemeine unternehmerische Risiko.</p> <p>Die Stadt Norden kann das Bestehen eines solchen positiven Kopplungseffektes weder verifizieren noch falsifizieren. Ob der beschriebene Kopplungseffekt tatsächlich positive Auswirkungen auf den Umsatz des Kaufland-Marktes hat, erscheint nach einer Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner aber fraglich. Aufgrund der derzeit bestehenden räumlichen Nähe lohne es sich für Verbraucher zum Spezialanbieter (Rossmann) zu wechseln. Bei einer Umsiedlung des Rossmann sei zu erwarten, dass aus Bequemlichkeit die bisher dort gekauften Produkte nunmehr bei Kaufland „mitgekauft“ würden.</p> <p>Im Übrigen gilt für die Umsiedlung eines Drogeriemarktes und den damit verbundenen Wegfall positiver Synergieeffekte das zuvor Gesagte. Ein Drogeriemarkt hätte sich auch an einen anderen Standort mit bereits bestehendem Baurecht verlagern können; dies ist daher kein Belang, der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Wenn der Kaufland-Standort, wie vom Einwender vorgebracht, bereits heute wirtschaftlich schwach wäre, ist es nicht die Aufgabe der Bauleitplanung, wirtschaftlich schwache Standorte vor Wettbewerbern zu schützen oder deren Bestand zu sichern.</p> <p>Auch der Einwand, dass die Innenstadtstruktur durch den Wegfall der Parkplätze am Standort Kaufland ge-</p>
--	--

	<p>fährdet wird, ist im Rahmen der Bauleitplanung irrelevant. Die Parkplätze sind dem Einkaufszentrum am Norder Tor zugeordnet und nicht der Innenstadt selbst.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken sind daher nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB für die Bauleitplanung nicht relevant. Die Bauleitplanung ist nicht dazu bestimmt, einzelne Marktteilnehmer vor Wettbewerb zu schützen oder unternehmerische Risiken auszugleichen. Vielmehr sind städtebauliche Belange und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets unter Berücksichtigung insbesondere der in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Belange maßgeblich.</p>
<p>Bei Verwirklichung des Planvorhabens kann Kaufland somit nur noch mit einem jährlichen Umsatz von etwa 15 Millionen Euro rechnen. Dies gilt im Übrigen erst bei vollständiger Marktwirksamkeit des Vorhabens im Plangebiet. Erfahrungsgemäß sind die Umsatzumverteilungswirkungen anfänglich sogar noch höher. Unter diesen Umständen kann ein wirtschaftlicher Betrieb des Kaufland-Marktes am Norder Tor nicht gelingen. Bereits aus diesem Grund ist der Marktaustritt von Kaufland konkret zu befürchten.</p>	<p>Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen, kann aber seitens der Stadt Norden weder verifiziert noch falsifiziert werden.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, liegt der Zweck des Bauplanungsrechts nicht im Schutz einzelner Marktteilnehmer vor konkurrierenden Ansiedlungen. Vielmehr dient das Bauplanungsrecht der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie, insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen, einer verbrauchernahen Versorgung. Die Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung weiterer Lebensmittelvollsortimenter und Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs stärkt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs. Vor diesem Hintergrund sind etwaige Umsatzrückgänge des Kaufland-Marktes im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht als relevante Belange zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des dargestellten Zwecks des Bauplanungsrechts, insbesondere der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, wäre ein möglicher Marktaustritt des Kaufland-Marktes (auch wenn derzeit nicht davon auszugehen ist) nicht geeignet, die bestehenden raumordnerischen und regionalplanerischen Ziele zu gefährden. Im Falle einer Betriebseinstellung würden laut der beigefügten Stellungnahme der [REDACTED] Umsatzpotenziale in Höhe von rund 15 Mio. EUR im Versorgungsgebiet frei, die durch einen sich neu ansiedelnden Lebensmittelmarkt aufgegriffen werden könnten. Eine solche Neuansiedlung innerhalb des Versorgungsbereichs wird in der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner ausdrücklich nicht ausgeschlossen.</p>

<p>Wir erinnern in diesem Zusammenhang auch daran, dass es sich für Kaufland bei dem Standort um ein Miet-Objekt handelt. Während Marktstandorte, die im Eigentum ihrer Betreiber stehen, eine höhere Toleranz gegen nachteilige Veränderungen der Wettbewerbssituation aufweisen mögen, sind die Bindungen bei gemieteten Standorten naturgemäß geringer. Marktbetreiber an gemieteten Standorten müssen sich bei Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit in besonderer Weise damit auseinandersetzen, ob eine Verlängerung des Mietvertrags wirtschaftlich sinnvoll ist.</p> <p>Auch Kaufland wird, spätestens wenn die nächsten Nachverhandlungen zur Verlängerung der Vertragslaufzeit am Norder Tor anstehen, die wirtschaftlichen Verlustrisiken, denen der Markt durch das Planvorhaben ausgesetzt wird, kritisch zu bewerten haben.</p> <p>b) Die städtebaulichen Folgewirkungen des nach alledem zu erwartenden Marktaustritts von Kaufland sollten nicht unterschätzt werden.</p> <p>Kaufland stellt im Einkaufszentrum am Norder Tor einen Magnetbetrieb dar, von dessen Attraktivität auch die übrigen im Einkaufszentrum vorhandenen Betriebe profitieren. Eine Nachvermietung an einen vergleichbaren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erscheint nicht möglich. Die Aufgabe von Kaufland wird somit zu einem dauerhaften Leerstand und einem massiven Attraktivitätsverlust des Einkaufszentrums insgesamt führen. Infolgedessen ist ein Dominoeffekt zu erwarten dergestalt, dass auch die übrigen vorhandenen Betriebe im Norder Tor schließen. Infolgedessen wird sich der Standort nicht mehr wirtschaftlich betreiben lassen. Wir befürchten daher, dass wir den Betrieb am Norder Tor ganz einstellen müssen.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, ist das Bauplanungsrecht grundsätzlich wettbewerbsneutral. Daher kann das individuelle Betriebskonzept eines Gewerbetreibenden, dessen Betrieb sich in der Umgebung des Plangebiets befindet, nicht als abwägungsrelevanter Belang berücksichtigt werden.</p> <p>Die Entscheidung über die konkrete Ausgestaltung eines Betriebes – etwa die Wahl zwischen Anmietung oder Erwerb von Räumlichkeiten – liegt allein in der unternehmerischen Verantwortung und damit in der Risikosphäre des jeweiligen Gewerbetreibenden. Etwaige finanzielle Belastungen, die sich aus dieser Entscheidung ergeben, sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung und können daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das skizzierte Szenario beruht auf einer spekulativen Prognose. Vor dem Hintergrund, dass das die in Rede stehende Bauleitplanung die Revitalisierung eines ehemaligen real-Standortes betrifft, der seinerzeit eine beinahe identische Verkaufsfläche hatte, werden die vorgebrachten Bedenken nicht geteilt. Angesichts der durch den Einwender beschriebenen Attraktivität des Kaufland-Standorts, insbesondere durch die Nähe zur Fußgängerzone und Innenstadt von Norden, erscheint die Annahme, eine Nachvermietung des Standorts sei nicht möglich, nicht nachvollziehbar und wird daher nicht geteilt. Soweit der Einwender einerseits geltend macht, dass der am Norder Tor betriebene Kaufland-Markt frequenzschwach sei, andererseits aber als Magnetbetrieb für die Innenstadt von Norden angesehen werde, erkennt die Stadt Norden einen inneren Widerspruch in der Argumentation. Ein frequenzschwacher Markt kann nicht die Funktion eines Magnetbetriebs erfüllen, der durch seine Anziehungskraft maßgeblich zur Kundenfrequenz in der Innenstadt beiträgt. Die gleichzeitige Behauptung beider Eigenschaften ist daher nicht konsistent.</p> <p>Das Bauplanungsrecht kann nicht dazu herangezogen werden, die Bestandssituation einzelner Gewerbetreibender zu sichern. Wirtschaftliche Schwierigkeiten eines Unternehmens, das seinen Standort in der Nähe eines Gebiets hat, für das Baurecht zur Zulassung von Konkurrenzunternehmen geschaffen werden soll, führen nicht dazu, dass eine solche Planung unzulässig ist. Die Sicherung bestehender wirtschaftlicher Interessen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung; vielmehr ist die Ansiedlung von Wettbewerbern Teil des allgemeinen unternehmerischen Risikos und unterliegt nicht dem Schutz durch das Bauplanungsrecht. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsneutral.</p>
--	---

<p>Infolgedessen wird ein städtebaulich schon an sich nicht wünschenswerter Leerstand entstehen. Eine Wiederbelebung des Standorts wird viele Jahre in Anspruch nehmen, wenn sie überhaupt gelingen kann. Der massive Attraktivitätsverlust und schlimmstenfalls völlige Leerstand am Norder Tor wären für die Stadt Norden aber nicht nur allgemein beklagenswert, sondern vielmehr aus städtebaulicher Sicht mit besonderen Nachteilen verbunden.</p> <p>Das Einkaufszentrum am Norder Tor bildet durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof am südlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt das Eintrittstor in die Innenstadt. Verbunden durch die Fußgänger- und Fahrradbrücke über das Norder Tief schließt sich unmittelbar die Fußgängerzone der Stadt mit der dort vorhandenen innenstadtypischen Struktur aus Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Dienstleistungen an. In dieser Lage ist der Standort städtebaulich wesentlich attraktiver und bedeutender gelegen als das Plangebiet, das zwar seinerseits innerhalb des räumlichen Umgriffs des geplanten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gelegen ist, von der Fußgängerzone aber deutlich abgesetzt liegt und mit ihr nur durch einen vergleichsweise ausgedünnten Besatz an Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben entlang der Osterstraße verbunden ist.</p> <p>Die Gefährdung und schlimmstenfalls Aufgabe des Einkaufszentrums am Norder Tor wird daher zu erheblichen Frequenzverlusten auch für die in der Innenstadt vorhandenen Betriebe führen, die durch den neuen Einzelhandelsstandort im Plangebiet aufgrund seiner vergleichsweise schlechteren städtebaulichen Lage nicht ausgeglichen werden können. Es ist daher insgesamt eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu befürchten.</p>	<p>Die bauplanungsrechtliche Abwägung hat unter Berücksichtigung des ermittelten und relevanten Abwägungsmaterials zu erfolgen. Um die zukünftigen städtebaulichen Auswirkungen der Planung sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, müssen Prognosen erstellt werden.</p> <p>Solche Prognosen sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung jedoch nur dann abwägungsrelevant, wenn sie auf einer realistischen Tatsachengrundlage beruhen und die zu erstellende Prognose durch branchenspezifische Erfahrungswerte gestützt werden.</p> <p>Die vorliegend mit der fachgutachterlichen Stellungnahme der [REDACTED] begründete Unmöglichkeit der Nachvermietung des derzeitigen Kaufland-Standorts entspricht diesen Maßstäben nicht. Zum einen wurde während des Bauleitplanverfahrens bereits ein Fachgutachten zur Auswirkung der vorliegenden Planung – mit anderem Ergebnis – erstellt. Anhaltspunkte dafür, dass dieses Gutachten fehlerhaft ist, bestehen nicht. Zum anderen besteht kein wie hier vorgetragener branchenspezifischer Erfahrungswert, dass ein (innenstadtnaher) Standort im Falle der Betriebsaufgabe eines Lebensmitteleinzelhändlers nicht mehr vermietbar sei.</p> <p>Soweit in diesem Zusammenhang auf die beigelegte „Stellungnahme zur Nachnutzung des ehemaligen realstandortes in Norden“ Bezug genommen wird, stützt auch diese den vorgebrachten Einwand nicht. Allein aus der Möglichkeit eines Umsatzrückgangs bei Kaufland kann nicht geschlossen werden, dass der Standort dadurch auch für andere Gewerbetreibende, für die eine Ansiedlung dort in Betracht kommt, unattraktiv wird. Auch der Wegfall des Kopplungseffekts durch die Umsiedlung des Drogeriemarktes ist ein völlig normaler Vorgang im Rahmen eines von Wettbewerb geprägten marktwirtschaftlichen Systems. Dieses Risiko ist nicht spezifisch durch die vorliegende Planung verursacht, sondern stellt ein allgemeines wirtschaftliches und unternehmerisches Risiko dar, vor dem das Bauplanungsrecht nicht schützt.</p>
--	---

<p>Neben den städtebaulichen Folgen, die aus diesen absatzwirtschaftlichen Nachteilen entstehen, sind auch mittelbare Folgen insbesondere für den Verkehr im Innenstadtbereich der Stadt Norden zu berücksichtigen. Das Einkaufszentrum am Norder Tor ist verkehrlich hervorragend erschlossen und verfügt über ein großes Parkdeck mit 412 Stellplätzen. Die Benutzung der Stellplätze ist kostenlos und ohne Parkzeitbeschränkung möglich. Auf diese Weise soll es Kunden des Einkaufszentrums ermöglicht werden, vor oder nach dem Einkauf im Norder Tor die weitere Innenstadt zu besuchen. Zu diesem Zweck stellt das Parkdeck eine beliebte Parkmöglichkeit dar. Uns ist dabei sehr wohl bewusst, dass - wenngleich dies an sich den Nutzungsbedingungen für das Parkdeck nicht entspricht - das Parkdeck mitunter auch unabhängig vom Einkauf am Norder Tor als Parkplatz in der Innenstadt genutzt wird. Auch bei Veranstaltungen mit verkaufsoffenen Sonntagen steht unser Parkdeck kostenlos und ohne Parkdauerbeschränkung zur Verfügung.</p> <p>Mit einer Schließung des Einkaufszentrums am Norder Tor würde diese Parkmöglichkeit vollständig verloren gehen. Die Stadt hätte infolgedessen ihr Verkehrskonzept insbesondere für den ruhenden Verkehr im Innenstadtbereich gänzlich neu zu überdenken. Jedenfalls ist bei einem Wegfall des Parkdecks als innenstadtnahe Parkmöglichkeit mit einer erheblichen Parkplatznot in der Innenstadt der Stadt Norden zu rechnen. Auch dies führt wiederum zu einem beachtlichen Attraktivitätsverlust der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und auch als Veranstaltungsort.</p> <p>Die nachteiligen städtebaulichen Folgewirkungen der Planung am ehemaligen Real-Standort sind daher gravierend.</p>	<p>Der mögliche Wegfall der Parkmöglichkeit am Norder Tor stellt keinen abwägungsrelevanten Belang im Rahmen der Bauleitplanung dar.</p> <p>Die Nutzung des Parkdecks ist nicht Gegenstand des geltenden Planungsrechts und wurde bislang nicht planungsrechtlich gesichert oder festgesetzt. Es handelt sich um eine privat bereitgestellte Infrastruktur, deren Nutzung und Bedingungen allein im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. Betreibers liegen. Die Stellplätze sind derzeit planungsrechtlich allein der Nutzung des Standorts zugeordnet.</p> <p>Im Übrigen würde die Parkmöglichkeit auch im Falle einer Schließung des Kaufland-Standortes nicht zwingend entfallen. Sollte ein zukünftiger Nachnutzer des Standortes ebenfalls eine kostenfreie und zeitlich unbegrenzte Nutzung des Parkdecks ermöglichen – unabhängig von einem Einkauf – bliebe die Funktion als innenstadtnahe Parkmöglichkeit erhalten. Die städtebauliche Planung kann nicht auf private, bauplanungsrechtlich nicht gesicherte Nutzungsentscheidungen oder unternehmerische Konzepte einzelner Betreiber abstellen. Die Sicherung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr ist grundsätzlich über die planungsrechtlichen Festsetzungen zu regeln. Eine darüber hinausgehende freiwillige Bereitstellung von Parkraum durch private Dritte ist nicht Gegenstand der Abwägung.</p> <p>Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Glückauf“, dessen Änderung Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist, sind – entsprechend den gesetzlichen Anforderungen – Stellplätze für die Kunden des Einzelhandels vorgesehen. Da sich der Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindet, entstehen durch die Planung zusätzliche innenstadtnahe Parkmöglichkeiten.</p>
<p>c) Auch jenseits der städtebaulichen Nachteile sollte der Rat der Stadt die marktwirtschaftlichen Folgen der Planung nicht aus dem Blick verlieren. Denn auch in dieser Hinsicht wäre ein Marktaustritt von Kaufland mit nicht zu unterschätzenden Konsequenzen verbunden:</p>	

<p>Bereits heute ist ein erhebliches Übergewicht der Firma Edeka im Lebensmittelvollsortimentsbereich festzustellen. Allein im Stadtgebiet von Norden sind schon jetzt drei Edeka-Märkte vorhanden, darunter auch ein Edeka-Center. Gegenstand der Planungen ist unter anderem die Verwirklichung eines weiteren Edeka-Centers. Nach der Realisierung des Planvorhabens sind daher sogar vier Edeka-Standorte innerhalb des Stadtgebiets von Norden zu verzeichnen. Dem stehen derzeit nur Combi und Kaufland als andere Anbieter im Vollsortimentsbereich gegenüber. Das Übergewicht der Firma Edeka im Vollsortimentsbereich wird auch in den Umlandgemeinden nicht ausgeglichen. Auch in Marienhafte, Hage, Großheide und Greetsiel sind aus dem Vollsortimentsbereich überwiegend ausschließlich Edeka-Märkte vorhanden. Nur Hage verfügt neben dem Edeka-Center Kruse noch über einen Combi-Markt.</p> <p>Mit dem zu erwartenden Marktaustritt von Kaufland bei Realisierung der Planungen am ehemaligen Real-Standort verstärkt sich das Ungleichgewicht zugunsten von Edeka massiv. Edeka rückt dann endgültig in eine nahezu marktbeherrschende Stellung auf mit der Folge, dass im Vollsortimentsbereich von einem Wettbewerb kaum noch die Rede sein kann. Die infolgedessen eintretenden Freiheiten der Firma Edeka bei der Preisgestaltung werden sich voraussichtlich spürbar zum Nachteil der Verbraucher auswirken.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Das Bauplanungsrecht ist – wie oben bereits dargestellt – wettbewerbsneutral. Die Verhinderung von Monopolen bzw. die Sicherstellung ausreichenden Wettbewerbs ist nicht Gegenstand des Bauplanungsrecht und daher im Rahmen der Abwägung kein abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Ferner handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkrete Ansiedlungsperspektiven. Durch die vorgesehenen Festsetzung wird Baurecht geschaffen, das die Ansiedlung aller nach den Festsetzungen zulässigen Betrieben erlaubt.</p>
<p>d) Die städtebaulichen und marktwirtschaftlichen Folgen sollte der Rat in seine Erwägungen zur Planung am ehemaligen Real-Standort einstellen. Wir regen an, dass die Stadt ihre Entwicklungsvorstellungen für den ehemaligen Real-Standort vor dem Hintergrund des oben gesagten insgesamt noch einmal überdenkt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Dies alles vorausgeschickt weisen wir auch ausdrücklich darauf hin, dass die veröffentlichten Planungen nach ihrem derzeitigen Stand nicht zu einem wirksamen Bebauungsplan führen können. Wir haben dazu eine rechtliche Stellungnahme der [REDACTED] eingeholt, die wir dieser Stellungnahme als Anlage 2 beigefügt. Wenn die Stadt, trotz der oben dargestellten erheblichen nachteiligen Auswirkungen an ihrer Planung festhalten will, ist sie jedenfalls zur Überarbeitung des Planentwurfs und zur Wiederholung und Korrektur des Aufstellungsverfahrens gehalten.</p>	<p>Zu den Inhalten des Schreibens der Baumeister Rechtsanwälte [REDACTED] wird nachfolgend Stellung genommen.</p>

<p>Anlage 1 – Stellungnahme zur Nachnutzung des ehemaligen real-Standortes in Norden</p>	<p>Die Ermittlung der Daten für die Prognose der Umsatzherkunft in der Auswirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner bemängelt wird, werden diese Bedenken nicht geteilt.</p> <p>Eine prognostische Einschätzung eines Planungsträgers, die als Entscheidungsbasis dient, ist als rechtmäßig hinzunehmen, soweit sie methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig ist (BVerwG vom 17.1.1986 NJW 1986, 471 = BayVBl 1986, 564/565). Es ist allein zu prüfen, ob der maßgebliche Sachverhalt zutreffend und vollständig ermittelt, entscheidungserhebliche Gesichtspunkte erkannt und der mögliche Verlauf der Entwicklung nicht offensichtlich fehlerhaft eingeschätzt wurde (BVerwG Urteil vom 15.4.1988 NJW 1988, 3221).</p> <p>Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Auswirkungsanalyse lässt unter diesen Gesichtspunkten keine methodischen oder kalkulatorischen Fehler erkennen. Ihre Annahmen und Folgerungen sind einleuchtend und widerspruchsfrei.</p> <p>Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die Prognose zur Umsatzherkunft nicht anhand von GPS-Daten, sondern anhand von Erfahrungswerten ermittelt wurde. Es handelt sich bei der Planung um die Revitalisierung eines ehemaligen real-Standorts, dessen Betrieb eingestellt wurde. Insofern ist die Erhebung von GPS-Daten von Kunden für den die Planung betreffenden Standort nicht möglich.</p> <p>Soweit die Stellungnahme davon ausgeht, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung zur Aufgabe des Kaufland-Standortes führt, lässt dies unberücksichtigt, dass die Planung lediglich die Revitalisierung des ehemaligen real-Standorts betrifft. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens. Eine vergleichbare Nutzung wie die geplante war folglich bereits in jüngster Vergangenheit Teil des bauplanungsrechtlich relevanten Bestandes, ohne dass es zu unauflösbaren Konflikten gekommen wäre.</p> <p>Die Verlagerung des Rossmannmarktes weg von dem Kaufland-Standort und der damit einhergehende Verlust des Koppelungseffektes stellt keinen hier abwägungsrelevanten Belang dar.</p>
<p>Stellungnahme II</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Anlage 2 – Rechtsanwälte ██████████ Stellungnahme Nachnutzung des ehemaligen Real-Standorts:</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der Offenlageunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung „Glückauf“ nehmen wir zum bisherigen Planungsstand wie folgt Stellung:</p>	

<p>Der Bebauungsplan dient dazu, die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu begründen. Für den Bau eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO besteht nach § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 der Anl. 1 UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls.</p> <p>Auch nach dem Landesrecht Niedersachsen besteht für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von mindestens 1200 m² die Verpflichtung, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Nr. 13 der Anl. 1 zum UVPG Niedersachsen).</p> <p>Nach § 7 Abs. 1 UVPG wird die allgemeine Vorprüfung als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anl. 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP Pflicht besteht, wenn das neue Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.</p> <p>Eine UVP-Pflicht besteht vorliegend nicht. Nach Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG sind Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur dann UVP-pflichtig, wenn sie eine Grundfläche von 5.000 m² oder mehr aufweisen und für sie ein Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird.</p> <p>Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die geplante Entwicklung betrifft die Revitalisierung eines bestehenden, derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 40 überplanten Standortes und nicht die erstmalige baurechtliche Steuerung eines Vorhabens im Außenbereich.</p> <p>Auch aus der Nr. 13 der Anlage 1 zum UVPG Niedersachsen ergibt sich keine UVP-Pflicht, denn diese Regelung erfasst nur Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe im bisherigen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Norden überplant. Im Übrigen ordnet die Regelung für derartige Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls an.</p>
<p>Im Rahmen der Vorprüfung müssen alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und in der Umweltverträglichkeitsprüfung so ausgearbeitet werden, dass sie in die planerische Abwägung eingehen können. Aus dem vorbereitenden Charakter der Vorprüfung folgt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen und damit die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung – regelmäßig – anzunehmen sind, wenn die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. November 2020 – 2 D 54/18.NE -, juris Rn. 47.</p>	<p>Diese Anforderungen wurden vorliegend eingehalten. Die Stadt Norden hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltvorprüfung durchgeführt und verschiedene fachspezifische Prognosen zur Auswirkung ihrer Planung erstellen lassen.</p>

<p>Erhebliche Umweltauswirkungen liegen daher nicht erst dann vor, wenn die nach dem jeweils einschlägigen materiellen Zulassungsrecht maßgebliche Schädlichkeitsgrenze voraussichtlich überschritten wird und damit die Umweltauswirkungen nach Einschätzung der Behörde so gewichtig sind, dass sie zu einer Versagung der Zulassung führen. Umweltauswirkungen sind vielmehr jedenfalls bereits dann erheblich, wenn sie an die Zumutbarkeitsschwelle heranreichen und deshalb in der Abwägung so gewichtig sind, dass im Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis der Planung nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 28. September 2015 – 1 MN 144/15 -, juris Rn. 22.</p>	<p>Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergibt sich unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Vorprüfung nicht. Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG besteht eine UVP-Pflicht nur dann, wenn nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde eine umfassende Vorprüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser Prüfung wurde nachvollziehbar und plausibel festgestellt, dass durch die geplante Maßnahme keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der maßgebliche Beurteilungsmaßstab bei der Bewertung verkannt wurde.</p> <p>Die Entscheidung, keine UVP durchzuführen, ist daher rechtlich nicht zu beanstanden.</p>
--	---

<p>Die Stadt Norden hat eine „Umweltvorprüfung“ durchgeführt und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Dabei hat sie die dargestellten Maßstäbe für die Erheblichkeit von Umweltauswirkungen verkannt.</p> <p>Die durchgeführte Vorprüfung hat unter verschiedenen Gesichtspunkten erhebliche Umweltauswirkungen erkennen lassen, die zur Durchführung einer vollständigen UVP (bzw. in der Bauleitplanung: Umweltprüfung) führen müssen.</p> <p>Besonders anschaulich ist dies an der zum Artenschutz in Auftrag gegebenen Vorprüfung zu sehen, die aufgrund der Habitateignung für Fledermäuse und Brutvögel sogar ausdrücklich zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat dann zwar für Fledermäuse ergeben, dass nur eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff besteht. Für Brutvögel wurde die Empfindlichkeit aber sogar als hoch eingestuft. Der Eingriff muss vermieden werden durch die Erhaltung größerer Bäume und bisheriger Grünflächen.</p> <p>Damit liegt in jedem Fall eine Abwägungsbeachtlichkeit der artenschutzrechtlichen Belange vor, die bei der Planung und bei der Durchführung des Vorhabens beachtet werden müssen, damit das Vorhaben überhaupt mit den Vorgaben des Artenschutzes vereinbar ist.</p>	<p>Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und hat eine ökologisch geringe Wertigkeit. Darüber hinaus hat auch die weitergehende Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf Brutvögel und Fledermäuse keine Veranlassung zu dieser Einschätzung gegeben.</p> <p>Soweit vorgetragen wird, dass die Umweltvorprüfung zu dem Ergebnis gelangt sei, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen habe, kann nicht nachvollzogen werden, woraus sich diese Behauptung ergibt. Im Hinblick auf den Artenschutz kommt die Umweltvorprüfung zu dem Ergebnis, dass weitergehende Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen empfohlen werden. Mit der „Begutachtung potenzieller Fledermausquartiere und potenzieller Brutvögelhabitate im B-Plangebiet Fachmarktzentrum Norden Glückauf 1-3, 26506 Norden“ hat diese weitergehende Untersuchung stattgefunden.</p> <p>Ergebnis dieser Begutachtung ist, dass die vorliegende Planung auf Fledermäuse und Brutvögel keine relevanten Auswirkungen hat.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Fledermäuse:</p> <p>Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Aufgrund des geringen Bruthöhendurchmessers der Ahornbäume bieten diese keine Quartierpotenziale für Fledermäuse. Auch das zu beseitigende Gebäude wurde intensiv auf Hinweise wie Hohlräume, Risse und Spalten untersucht – ohne Nachweis von Fledermausaktivität. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung im Planungsgebiet gibt es für Fledermäuse dort auch keine Nahrungshabitate. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff wird daher als „sehr gering“ eingestuft.</p> <p>Brutvögel:</p> <p>In dem Plangebiet festgestellte Brutvogelarten sind die Ringeltaube und der Hausrotschwanz. Beides sind Vogelarten, die nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands in ihrem Bestand ungefährdet sind.</p> <p>Soweit eingewandt wird, dass die Empfindlichkeit des geplanten Vorhabens auf Brutvögel laut der Umweltvorprüfung als „hoch“ eingestuft wird, ist dies zu relativieren. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens wird das bestehende Gebäude beseitigt. Da es sich hierbei um Bruthabitate der vorgenannten, in ihrem Bestand ungefährdete Vogelarten handelt, kommt es aufgrund der Planung zunächst zu einem Verlust des Bruthabitates. Die Umweltvorprüfung kommt indes zu dem Ergebnis, dass beide Arten anpassungsfähig sind und auch nach der Realisierung des Vorhabens Nisthabitate in Nischen und auf Trägern an dem neuen Gebäude finden werden oder im Falle der Ringeltaube auch im neu angepflanzten Gehölzbestand. Der durch die vorliegende Planung bedingte Verlust des Bruthabitates der Vogelarten ist</p>
--	--

	<p>daher nur von sehr kurzer Dauer. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist folglich wieder der zuvor bestehende Zustand hergestellt.</p> <p>Auch die Entfernung der vorhandenen Ahornbäume, die grundsätzlich als potenzielle Bruthabitate gelten, hat im konkreten Fall keine negativen Auswirkungen, da diese aufgrund ihrer konkreten Beschaffenheit keine geeigneten Nistplätze bieten.</p>
<p>Erhebliche Umweltauswirkungen sind auch zulasten des Schutzgutes Mensch zu erwarten.</p> <p>Hier hat die schalltechnische Untersuchung sogar eine Überschreitung der Richtwerte nach der TA Lärm an zwei Immissionsorten an der Osterstraße ergeben. Dass diese Überschreitungen bereits im Bestand vorhanden sind und auch die Grenzwerte für Mischgebiete nicht übersteigen, mag zwar dazu führen, dass die dadurch entstehenden Konflikte abwägungsfehlerfrei überwunden und auch auf Ebene der Vorhabenzulassung ohne Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot hingenommen werden können. Die Schwelle zur Erheblichkeit wird dadurch aber unseres Erachtens gemessen an den oben dargestellten Anforderungen überschritten.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geringfügige Überschreitung der Richtwerte nach der TA Lärm sind bereits im Bestand vorhanden und die Grenzwerte für Mischgebiete werden nicht überschritten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann aus der festgestellten Lärmsituation keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) abgeleitet werden. Maßgeblich ist, dass nicht jede geringfügige Umweltauswirkung der Planung die Schwelle zur „Erheblichkeit“ überschreitet. Vielmehr ist eine UVP nur dann erforderlich, wenn konkrete Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bestehen.</p> <p>Die Stadt Norden hat im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Immissionsprognose erstellen lassen, mit der die abwägungsrelevanten Umstände fachlich fundiert ermittelt wurden.</p> <p>Laut der Prognose führt die Planung an zwei Immissionsorten zwar zu einer leichten Erhöhung der Beurteilungspegel, an beiden werden die geltenden Immissionsrichtwerte jedoch weiterhin eingehalten. An drei Immissionsorten führt die Planung sogar zu einer geringfügigen bzw. starken Verbesserung der Beurteilungspegel. An Immissionsort 26 (IO 26), an dem der Immissionsrichtwert für Mischgebiete gilt, wird der Grenzwert von 62,1 dB(A) auf 51,7 dB(A) gesenkt. Damit wird an diesem Immissionsstandort der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber deutlich unterschritten.</p> <p>Die prognostizierten Immissionswerte wurden planerisch hinreichend berücksichtigt. Die Festsetzung einer drei Meter hohen Lärmschutzwand trägt den festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm Rechnung und stellt eine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar.</p>

<p>Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren führt auch auf zur Unwirksamkeit führende Mängel. Zwar ist es unbeachtlich nach § 214 Abs. 1 BauGB, wenn die frühzeitige Beteiligung zu Unrecht unterbleibt. Das Fehlen einer Umweltprüfung stellt aber einen beachtlichen Mangel dar. Dasselbe gilt für die fehlerhafte Offenlagebekanntmachung, bei der die Stadt in Anwendung von §§ 13a Abs. 2, 13 Abs. 3 BauGB auf einen Hinweis zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB verzichtet hat.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Norden durfte auf die Durchführung einer UVP gemäß § 7 Abs. 1 UVPG verzichten, weil sie aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Folglich war die Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen.</p> <p>Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abzusehen. Das Unterbleiben der Durchführung der Umweltprüfung stellt daher keinen Verfahrensfehler dar und ist nicht zu beanstanden.</p> <p>Da im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen wird, war auch diese nicht erforderlich. Ein Verfahrensfehler liegt daher – entgegen des hier vorgebrachten Einwandes – auch insoweit nicht vor.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren war daher zulässig und wurde auch ordnungsgemäß durchgeführt.</p>
<p>b) Der Planentwurf lässt auch materielle Mängel erkennen.</p>	
<p>aa) Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Nach Abschnitt 2.3 Z. 03 LROP Niedersachsen darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in einem Grundzentrum den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Z. 03 S. 8 und 9 LROP Niedersachsen als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Z. 03 S. 8 und 9 LROP Niedersachsen nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).</p> <p>Die Stadt Norden ist nach Abschnitt 2.2 Z. 07 LROP Niedersachsen ein Mittelzentrum. Ihr Verflechtungsbereich ist nach Abschnitt 2.2 03 S. 8 LROP Niedersachsen das Stadtgebiet.</p> <p>Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nach den Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 Z. 03 LROP Niedersachsen vor, wenn mehr als 30 % des Gesamtumsatzes außerhalb des Kongruenzraums erzielt wird.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Landkreis Aurich hat in seiner raumordnerischen Beurteilung sowie in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung (siehe oben Ziffer 10.) bestätigt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, vereinbar ist.</p>

<p>Die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann und Partner geht davon aus, dass 68 % der Umsätze aus dem Stadtgebiet von Norden erzielt werden. Weitere 7 % würden von Übernachtungsgästen der Stadt Norden erzielt. Die methodische Herleitung dieser Werte erschließt sich nicht ohne weiteres. Die Einschätzung erscheint vor dem Hintergrund der von der [REDACTED] angestellten Untersuchungen in Bezug auf den Kaufland-Markt am Norder Tor auch nicht plausibel. Für Kaufland am Norder Tor hat die [REDACTED] anhand von GPS-Daten ermittelt, dass nur 44 % der Besucher aus dem Stadtgebiet von Norden kommen. Die Anforderungen nach dem Kongruenzgebot sind daher selbst für den Standort am Norder Tor verfehlt.</p> <p>Für den ehemaligen Real-Standort kann nichts anderes gelten, da er sich in einer Entfernung von nur 1 km und drei Fahrminuten vom Norder Tor befindet. Es ist für das geplante E-Center sogar eher noch ein größeres Einzugsgebiet zu erwarten, weil es durch seine größere Verkaufsfläche eine noch höhere Attraktivität aufweist.</p> <p>Die Planung steht daher nach dem derzeitigen Planungsstand in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und ist daher nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Methodische Mängel der von der Stadt Norden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragten und durch das Büro Dr. Lademann & Partner erstellten Auswirkungsanalyse sind nicht erkennbar. Die darin getroffenen Annahmen sowie die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen erscheinen nachvollziehbar und plausibel.</p> <p>Die Bewertung der Einhaltung des Kongruenzgebots durch [REDACTED] beruht auf einer methodisch nicht belastbaren Gleichsetzung von „Frequenzanteil“ und „Umsatzherkunft“. Grundlage dieser Bewertung ist die Auswertung von GPS-Daten, die zwar erkennen lassen, welche Personen den Kaufland-Markt besucht haben, jedoch keine Aussage darüber erlaubt, ob und in welchem Umfang dort tatsächlich Umsätze generiert worden seien.</p> <p>Dabei spielt die Höhe des Einkaufsbons eine entscheidende Rolle, da es einen Unterschied macht, ob ein Kunde einen vollständigen Versorgungseinkauf tätigt oder lediglich einen kleineren, alltäglichen Einkauf – etwa als Pendler, Besucher oder Tourist. Weiter ist die Zahl der Personen, die hinter einem Einkaufsvorgang stehen, relevant. Eine Einzelperson kann für eine ganze Familie einkaufen, während eine Urlauberfamilie möglicherweise mit mehreren Mobiltelefonen erfasst wird, obwohl nur ein gemeinsamer Einkauf stattfindet.</p> <p>Zudem wird das Parkdeck des Norder Tors auch von Besuchern der Innenstadt genutzt. Personen, die dort parken, aber nicht oder nur in geringem Umfang bei Kaufland einkaufen, würden in der Frequenzanalyse dem Markt zugeordnet, was zu einer weiteren Verzerrung der tatsächlichen Umsatzherkunft führt.</p> <p>Schließlich sind die Frequenzanteile von Kaufland auf das geplante Edeka-Vorhaben nicht übertragbar. [REDACTED] erwartet aufgrund der Marktgröße sogar eine größere Fernwirkung. Gleichzeitig wird behauptet, dass Edeka in und um Norden eine Monopolstellung innehat. Diese Argumentation ist widersprüchlich, da nicht nachvollziehbar ist, weshalb Verbraucher für ihren Lebensmitteleinkauf einen erheblichen zusätzlichen Weg auf sich nehmen sollten, wenn sie bereits in oder in der Nähe zu ihrem Heimatort einen Edeka-Markt vorfinden. Da sich der nächste Kaufland-Markt erst in Leer befindet, ist für Edeka sogar von einer geringeren Fernwirkung auszugehen. Die Stellungnahme von [REDACTED] enthalte zu diesen differenzierenden Aspekten keine weiteren Angaben und stütze sich ausschließlich auf die erhobenen GPS-Daten, was nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner zu einer fehlerhaften Gleichsetzung von Frequenzanteil und Umsatzherkunft führe.</p> <p>Insgesamt seien die durch Dr. Lademann & Partner dargestellten Umsatzherkunftsanteile für das Vorhaben</p>
---	---

	<p>weiterhin plausibel und stünden nicht im Widerspruch zu den von ■■■■ ermittelten Frequenzanteilen für Kaufland. Es wird ausgeführt, dass mehr als 70 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Norden sowie mit Touristen erzielt würden, die in Norden übernachteten.</p> <p>Die Stadt Norden sieht ihre Planung daher im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und erkennt keine Veranlassung für eine Änderung oder Anpassung.</p> <p>Auch der Einwand, die Auswirkungsanalyse sei deshalb unzutreffend, weil der Kaufland-Standort des Einwenders selbst bereits gegen das Kongruenzgebot verstoße, greift nach Ansicht der Stadt Norden nicht durch und kann im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Es kann nicht angenommen werden, dass ein geplantes Vorhaben allein deshalb den Zielen der Raumordnung widerspricht, weil ein bereits bestehender vergleichbarer Standort im selben zentralen Versorgungsgebiet gegen das Kongruenzgebot verstößt.</p> <p>Da mit dem geplanten Vorhaben im Wesentlichen die Verkaufsflächen des ehemaligen real-Marktes aufgegriffen werden, besteht kein Anlass zur Annahme eines Verstoßes gegen das Kongruenzgebot. Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Revitalisierung eines bis vor Kurzem vergleichbar genutzten Standorts, lediglich mit angepasstem Betriebskonzept. Der Standort war folglich in jüngster Vergangenheit bereits Teil des bestehenden Einzelhandelsgefüges.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) verfolgen im Rahmen der Daseinsvorsorge und der Stärkung zentraler Orte das Ziel, dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen. Hierzu sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität gesichert und entwickelt werden (Ziffer 2.2 01 LROP Niedersachsen).</p> <p>Der Landkreis Aurich hat in seiner raumordnerischen Beurteilung sowie in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung (siehe oben Ziffer 10.) bestätigt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, vereinbar ist.</p> <p>Gerade die Förderung der Innenstadt als Investitionsstandort des Einzelhandels ist planerisch gewünscht. Eine Intensivierung des Wettbewerbs innerhalb eines Versorgungszentrums ist daher nicht ausgeschlossen, um die Zentralität der Stadtmitte zu stärken.</p>
--	--

<p>bb) Problematisch sind auch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in beiden Sondergebieten.</p> <p>Nach Z. 1.1 der Festsetzungen darf im SO 1 die Netto-Verkaufsfläche höchstens 4250 m² zzgl. 200 m² für Workshops und Cafés übertragen. Nach Z. 1.2 der Festsetzungen dürfen im SO 2 die Verkaufsflächen für Drogeriemärkte höchstens 750 m², für Tierfachmärkte 600 m² und für Sonderpostenmärkte höchstens 1400 m² zzgl. 300 m² Außenverkaufsfläche betragen.</p> <p>Damit werden für beide Sondergebiete baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.</p> <p>Im Allgemeinen gilt, dass die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen unwirksam ist, weil sie nicht auf eine Rechtsgrundlage zurückgeführt werden kann. Sie ist weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, weil sie nicht mithilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) vorgenommen worden ist, noch ist sie eine nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 – 4 CN 3/07 – , juris Rn. 14.</p> <p>Anders verhält es sich nur dann, wenn im Plangebiet nur ein einziges Buchgrundstück vorhanden ist. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Für die Art der Nutzung macht es freilich keinen Unterschied, ob die Gemeinde für einzelne Baugrundstücke im Plangebiet eine Verhältniszahl oder eine absolute Zahl festsetzt, die sich ihrerseits durch den Bezug auf die Grundstücksgröße auch als Verhältniszahl ausdrücken ließe. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO lässt es deshalb auch zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8.18 -, juris Rn. 33.</p>	<p>Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen dient der Sicherung der Ziele der Raumordnung, insbesondere dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Zur Wahrung des Kongruenzgebots ist es daher erforderlich, die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsvorhaben zu begrenzen. Eine solche Festsetzung ist insbesondere dann wirksam, wenn im betreffenden Sondergebiet ohnehin nur ein Handelsbetrieb zulässig ist.</p> <p>Unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan folgt eine faktische Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche ohnehin bereits aus den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2016). Nach den Ziffern 2.3 Z 02 und 03 LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn sie den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht überschreiten. Das ist nur dann der Fall, wenn die Größe neuer Einzelhandelsvorhaben – wie hier geschehen – in gewissem Umfang beschränkt wird.</p> <p>Es ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für die Festsetzung von Verkaufsflächenbeschränkungen im Hinblick auf die vorhandenen Buchgrundstücke zur Verwirklichung Planungsvorhaben nicht das gesamte Plangebiet entscheidend, sondern eine Betrachtung der einzelnen darin liegenden Baugebiete vorzunehmen (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18).</p> <p>Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze kann auf § 11 Abs. 2 BauNVO gestützt werden. Eine unzulässige Quantifizierung der Nutzung liegt nur dann vor, wenn sie zu einem sogenannten „Windhundrennen“ führt – also dazu, dass ein Bauherr durch frühzeitige Realisierung die gesamte zulässige Verkaufsfläche für sich beanspruchen kann. Ein solches Szenario ist im vorliegenden Verfahren ausgeschlossen, da sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Eigentum eines einzigen Eigentümers stehen. Ein Wettbewerb um die verbleibende Verkaufsfläche kann daher nicht entstehen.</p> <p>Für das Sondergebiet 2 gilt dies unabhängig von den vorgenannten Erwägungen: In diesem Baugebiet existiert lediglich ein einziges bebaubares Buchgrundstück. In solchen Fällen ist die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung ohnehin zulässig, da auch hier keine Gefahr eines Windhundrennens besteht (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18).</p>
---	--

<p>cc) Bedenken bestehen auch gegen die Höhenfestsetzung im Planentwurf.</p> <p>Gemäß Z. 3.3 wird als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Oberkante der Straßenmitte der öffentlichen Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) festgesetzt. Befindet sich eine bauliche Anlage auf einem Eckgrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.</p> <p>Jedenfalls das Oberverwaltungsgericht NRW verfolgt in ständiger Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an die Bestimmtheit der unteren Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen und führt zur Bezugnahme auf Erschließungsstraßen folgendes aus: <i>„Bebauungspläne müssen wie andere Rechtsnormen auch die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Dies gilt sowohl für die Planzeichnungen als auch für die textlichen Festsetzungen. Die gebotene Normenklarheit und -bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn die planerische Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. So entspricht etwa die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten. Überdies kann unter dieser Maßgabe des Inbeziehungsetzen des jeweiligen Baugrundstücks zur faktischen Höhe einer zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche hinreichend bestimmt sein und dies auch dann, wenn die Höhenfestsetzung bei geneigter Verkehrsfläche auf eine mittlere Höhenlage abstellt.“</i></p> <p>OVG NRW, Urteil vom 26. Juni 2013 – 7 D 75/11.NE-, juris Rn. 67.</p> <p>Gemessen an diesen Anforderungen bestehen hier jedenfalls Zweifel an der Bestimmtheit der Festsetzung. Zwar sind die Erschließungsstraßen bereits vorhanden und für Eckgrundstücke ist eine Klarstellung vorgenommen worden, welche Erschließungsstraße für den unteren Bezugspunkt maßgeblich ist. Allerdings ist zweifelhaft, ob die Plangeberin davon ausgehen kann, dass eine erhebliche Veränderung der Oberkante der Straßenmitte im Zuge der Realisierung der Planung nicht zu erwarten ist. Denn tatsächlich stellt die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans umfassende Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Vorhabens und anderer gewerblicher Nutzungen an. Im Übrigen ist auch nicht zweifelsfrei, ob die Inbezugnahme des vom Gebäude nächstgelegenen Punktes eine hinreichend klare Anwendung erlaubt. Nach dem derzeitigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Anforderungen an die Bestimmtheit des unteren Bezugspunkt sind gewahrt.</p> <p>Höhenfestsetzungen müssen, wie alle Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmt oder bestimmbar sein, wozu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Wesentliche Veränderungen der Bezugspunkte, die deren Geeignetheit als Berechnungsgrundlage beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein (OVG Saarlouis Beschl. v. 25.1.2024 – 2 C 186/22, BeckRS 2024, 1622 Rn. 102).</p> <p>Die Höhenfestsetzung ist unter Berücksichtigung dieses Maßstabes hinreichend bestimmbar. Wie richtigerweise erkannt wird sind die Erschließungsstraßen zu dem hier relevanten Plangebiet bereits vorhanden. Da sich die Höhenfestsetzungen damit an den im Plangebiet bereits vorhandenen Verkehrsflächen als unterem Bezugspunkt orientieren und im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine Veränderung dieses Bezugspunkts nicht zu erwarten ist, sind die Bestimmtheitsanforderungen des § 18 Abs. 1 BauNVO erfüllt.</p> <p>Weiter wird zutreffend wiedergegeben, dass darüber hinaus für Eckgrundstücke eine Klarstellung vorgenommen wurde, welche Erschließungsstraße für den unteren Bezugspunkt maßgeblich ist. Für unterschiedliche Auslegungen besteht daher auch insoweit kein Raum.</p> <p>Soweit die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans umfassende Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Vorhabens und anderer gewerblicher Nutzungen anstrebt, ergibt sich daraus nichts anderes. Es ist deshalb nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass eine erhebliche Veränderung des festgelegten Bezugspunkts erfolgt.</p> <p>Das in Bezug genommene Urteil des OVG Münster (OVG NRW, Urteil vom 26. Juni 2013 – 7 D 75/11.NE-, juris) ist mit der vorliegenden Planung nicht vergleichbar, da dort die Konkretisierung des unteren Bezugspunktes gänzlich fehlte.</p> <p>Auch bei einer annähernd parallel zur Straße verlaufenden Errichtung des Gebäudes ist nicht zu erwarten, dass mehrere Punkte gleich nah an der Straßenmitte liegen.</p>
--	---

<p>Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Gebäude parallel zur Straße errichtet werden, sodass im Fall einer geneigten Geländehöhe unterschiedliche Höhenlagen als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in Betracht kommen könnten.</p>	
<p>dd) Unbestimmt ist schließlich auch die Festsetzung zur Lärmschutzwand an der Osterstraße gemäß Z. 6.1.</p> <p>Danach ist an der Osterstraße eine Lärmschutzwand (LS 1) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Stellplatzanlage.</p> <p>Die Festsetzung dient der Reduzierung der Lärmimmissionen an den Gebäuden an der Osterstraße, an denen Überschreitungen gemäß der TA Lärm zu erwarten sind.</p> <p>Trifft eine planende Gemeinde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Lösung von absehbaren Immissionskonflikten, muss es sich dabei um Vorkehrungen handeln, denen die konkret vorzunehmenden Maßnahmen mit hinreichender Bestimmtheit entnommen werden können.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. September 1988 – 4 N 1/87 -, juris Rn. 18.</p> <p>Daran fehlt es hier. Allein die Vorgabe, eine Lärmschutzwand zu errichten, genügt nicht. In Anbetracht der großen Vielfalt denkbarer Baumaterialien mit irgendeiner schalldämmenden Wirkung ist es vielmehr erforderlich, die Anforderungen an die zu errichtende Lärmschutzwand näher zu konkretisieren. Dafür eignet sich besonders eine Angabe zum Schalldämmmaß.</p> <p>Vgl. auch zur unbestimmten Festsetzung „Lärmschutz H = 5 m“ OVG Niedersachsen, Urteil vom 9. November 2000 – 1 K 3742/99 -, juris Rn. 16. c).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerte Einschätzung wird jedoch nicht geteilt.</p> <p>Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen aus Gründen der Rechtssicherheit so eindeutig formuliert sein, dass klar und unmissverständlich erkennbar ist, wo und in welcher Weise gebaut werden darf oder muss (OVG Münster, Urteil vom 16.11.2001 – 7 A 3784/00 –, BeckRS 2002, 20399).</p> <p>Das erforderliche Maß an Konkretisierung richtet sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalls – insbesondere nach den planerischen Zielsetzungen und den örtlichen Verhältnissen – und danach, was für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist (BVerwG, Beschluss vom 24.01.1995 – 4 NB 3.95 –, BRS 57 Nr. 26).</p> <p>Dabei gilt: Eine Festsetzung verliert nicht allein deshalb ihre rechtliche Bestimmtheit, weil sie auslegungsbedürftig ist. Es genügt, wenn ihr Inhalt mit den anerkannten Methoden der Auslegung zweifelsfrei ermittelt werden kann.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reicht es grundsätzlich aus, wenn ein Bebauungsplan bauliche oder technische Maßnahmen festsetzt, die dem Immissionsschutz dienen sollen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.08.1989 – 4 NB 2.89 –, NVwZ 1990, 159). Die konkrete Ausgestaltung und das angestrebte Schutzniveau können sich dabei aus dem maßgeblichen Beurteilungspegel des betroffenen Gebietes ergeben, in dem die Maßnahme ihre Wirkung entfalten soll.</p> <p>Auch das vom Einwender angeführte Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 09.11.2000 – 1 K 3742/99) stellt diese Rechtsauffassung nicht infrage. In dem dort entschiedenen Fall bemängelte das Gericht nicht das Fehlen eines konkreten Lärmdämmwerts, sondern die unklare Bezeichnung „Lärmschutz“, die nicht erkennen ließ, welche Art von Lärmschutzmaßnahme zu – ein Wall oder eine Wand – vorgesehen war. Die Kritik bezog sich somit auf die fehlende Festlegung der Art der Maßnahme, nicht auf deren technische Eigenschaften. Im vorliegenden Fall liegt eine solche Unklarheit nicht vor. Die Festsetzungen sind hinreichend bestimmt und lassen sich im Wege der Auslegung eindeutig erfassen.</p>

<p>Wenn die dargestellten Verfahrensfehler und materiellen Mängel nicht behoben werden, wird die Planung nach alledem auf einen unwirksamen Bebauungsplan führen.</p> <p>2. Um die sich abzeichnenden Planungsmängel zu beseitigen, ist Folgendes erforderlich:</p> <p>a) Zunächst muss das Bebauungsplanverfahren von einem beschleunigten Verfahren auf ein Vollverfahren umgestellt werden.</p> <p>Zu diesem Zweck hat die Stadt zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Insbesondere die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dient dabei auch dazu, der planenden Gemeinde einen Eindruck über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu vermitteln.</p> <p>Anschließend ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Dabei hat die Offenlagebekanntmachung nach Maßgabe von § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen; insbesondere ist darauf hinzuweisen welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind mit dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, zu der auch nach § 2a BauGB der Umweltbericht gehört, zu veröffentlichen.</p> <p>b) Inhaltlich hat die Stadt ihre Planungen so anzupassen, dass die Anforderungen des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben gewahrt werden und sie hat die dargestellten Festsetzungsfehler zu beheben.</p> <p>c) Im Übrigen hat sie eine vollständige Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erarbeiten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Rechtsanwalt Rechtsanwältin</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Bearbeitungsstand: 30.10.2025