

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ 2. Änderung

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung

gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN	10.07.2025
2. Stadtwerke Norden	15.07.2025
3. EWE Netz GmbH	15.07.2025
4. Katasteramt Norden	17.07.2025
5. Deutsche Bahn AG	11.08.2025
6. Vodafone	12.08.2025
7. Deutsche Telekom Technik GmbH	19.08.2025
8. Deich- und Sielacht Norderland	19.08.2025
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG	22.08.2025
10. Landkreis Aurich	12.09.2019

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	17.07.2025
12. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	25.07.2025
13. NLKWN Aurich	07.08.2025
14. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.	12.08.2025

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. [REDACTED]	21.08.2025
---	------------

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN	10.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p>	<p>Die Hinweise zur Gefahrenabwehr werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsflugbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsflugbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsflugbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	<p>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 Luftbilddauswertung gesehen.</p>

2 Stadtwerke Norden		15.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser-, Niederspannungs-, Mittelspannungs-, Beleuchtungs-, und Telekommunikationsversorgungsgebiet der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH.</p> <p>Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung unserer aktuellen Leitungsschutzanweisung. Weitere Anregungen liegen nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

3 EWE Netz GmbH		15.07.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.</p> <p>Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Es sind keine neuen Wohneinheiten geplant</p> <p>Der Standort für eine Trafostation wird ggf. im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung für den Verbrauchermarkt in Abstimmung mit der EWE festgelegt.</p>	

<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/eeschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>
---	--

<p>4 Katasteramt Norden 17.07.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB {RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlage wurde von dem ÖbVI Menger aus Westerstede erstellt.</p>

<p>5 Deutsche Bahn AG 11.08.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. a. Vorhaben.</p>	

<p><u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</u></p> <p>Östlich des Geltungsbereichs, in ca. 30 m Entfernung, verläuft die planfestgestellte Bahnstrecke 1575 Norden - Norddeich Mole, Bahn-km 31,55 - Bahn-km 31,85. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungs- immissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet. Durch die Planung werden Bahnliegenschaften nicht berührt, da zwischen Plangebiet und Bahn noch die Straße Im Horst liegt.</p>
<p>Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Die geplanten Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf dem Dach des Einzelhandelsmarktes sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Photovoltaik- bzw. Solaranlage auf dem Dach des Verbrauchermarktes wird mit blendfreien Modulen ausgestattet.</p>

<p>Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.</p> <p>Die Abstände gemäß §5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.</p> <p>Wir bitten um die Übersendung des Abwägungsergebnisses mit Angabe unseres Aktenzeichens. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>
---	--

6 Vodafone		12.08.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei Objekt konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

7 Deutsche Telekom Technik GmbH		19.08.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich, Telekommunikationslinien der Telekom.</p>		

<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel. 0800 3301 903, beraten lassen.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht, sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>
---	--

<p>8 Deich- und Sielacht Norderland 19.08.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Stadt Norden hat das Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ eingeleitet und Sie gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt. 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.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet, es wird auf das Oberflächenentwässerungskonzept verwiesen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet, es wird auf das Oberflächenentwässerungskonzept verwiesen.</p>
<p>Als Auflage ist entsprechend VDMA-Einheitsblatt 24657 (2012) (Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V.) „Technische Ausrüstung für Anlagen der zentralen Regenwasserbehandlung und -Rückhaltung - Hinweis für den Betrieb, Instandhaltung und Erneuerung“ für Drosselorgane ohne bewegliche Teile und ohne Fremdenergie eine Sichtkontrolle alle 1-2 Monate vorzuschreiben.</p> <p>Es wird um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung gebeten.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet, es wird auf das Oberflächenentwässerungskonzept verwiesen.</p>

9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		22.08.2025
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>	
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

10 Landkreis Aurich	21.08.2025
Stellungnahme I	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Schreiben vom 10.07.2025 beteiligten Sie mich gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur o. g. Bauleitplanung. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 22.08.2025 eine Stellungnahme abzugeben. Zum Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Abfall- und bodenschutzrechtliche Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Plangebiet befinden sich, entgegen den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan, zwei Altstandorte. Aktenrecherchen haben ergeben, dass auf den Grundstücken von 1850 bis 1969 die ehemalige Eisenhütte Norden betrieben wurde (Standort-Nr. 452.019.5.901.0039). Branchenspezifische Kontaminationen können durch die Ablagerung von Hochofen-Ausbruch, -Gichtstauben und -Schlacken / Ablagerung von ölhaltigen Schlämmen (Walzwerk) erfolgt sein. Der Verhüttungsprozess ist mit der Emission von (schwer-) metallhaltigen Stäuben und Gichtgasen verbunden. Es kann mithin nicht ausgeschlossen werden, dass es zu betriebsbedingten Bodenkontaminationen gekommen ist. Konkrete Hinweise hierfür liegen hier nicht vor, da keine Berichte von entsprechenden Bodenuntersuchungen oder Altlastenerkundungen vorliegen. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt. Das Grundstück Gemarkung Norden, Flur 13, Flurstück 12/11 wird als „Interspar Warengesellschaft mbH“, Standort Nr. 452.019.5.901.0025 im Kataster der Altstandorte für den Landkreis Aurich geführt. <p>Es handelt sich um ein Einkaufszentrum mit einem Altöllager (Fläche ca. 1,20 x 1,00 m) und einem Umschlagplatz für wassergefährdende Stoffe. Im Jahr 1997 durchgeführte Untersuchungen ergaben eine geringfügige Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW).</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p> <p>Es wird für das Genehmigungsverfahren eine orientierende Untersuchung seitens des Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden mit der Unteren Bodenbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Der Hinweis Nr. 4 Altlasten wird im Rahmen einer redaktionellen Korrektur präzisiert.</p>

<p>2. Für eine abschließende Stellungnahme zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Norden ist eine orientierende Untersuchung nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Bereich des Bebauungsplangebietes einzureichen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es auf dieser Fläche in Zukunft zu Bautätigkeiten kommen wird bei denen in den Boden eingegriffen werden muss. Der Umfang der Untersuchungen ist mit meiner Unteren Bodenschutzbehörde Aurich abzustimmen. Das Gutachten ist von einem altlastenerfahrenen, nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.</p>	<p>Es wird für das Genehmigungsverfahren eine orientierende Untersuchung seitens des Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden mit der Unteren Bodenbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens abgestimmt.</p>
<p>3. Für die Maßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Hierfür hat eine fachkundige Person unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Erst nach Vorlage der genannten Konzepte ist eine abschließende Bewertung meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde möglich.</p>	<p>Der Unteren Abfallbehörde wird eine fachkundige Person benannt und ein Bodenschutz- und Abfallkonzept abgestimmt.</p>
<p>4. Beim Abbruch von Gebäuden ist Folgendes zu berücksichtigen: Sofern diese Gebäude vor 1993 errichtet wurden, sind hinsichtlich des beabsichtigten Rückbaus die TRGS 519 „Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ in der Fassung vom 31.03.2022 sowie die Mitteilung 23 der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle vom 29.11.2022 zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Abbrucharbeiten beachtet.</p>

<p><u>Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. 2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Boden Schutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. 3. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen. 4. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. 6. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. 	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
<p>Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.</p>	<p>Die Hinweise berühren die Inhalte der Bauleitplanung nicht. Sie werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>

<p>Raumordnerische Hinweise: 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 rege ich an, die fußläufige Anbindung an den Bereich Neuer Weg/Osterstraße z. B. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Querungshilfen für Fußgänger zu verbessern. Vor dem genannten Hintergrund wird der geplante, reduzierte Pkw-Stellplatzschlüssel begrüßt.</p> <p>Ich empfehle in den Textlichen Festsetzungen nicht von einer „Netto-Verkaufsfläche“ sondern schlicht von „Verkaufsfläche“ zu sprechen. Die auf Basis entsprechender Gerichtsurteile zugrunde zu legende Definition von Verkaufsfläche kennt eine Unterscheidung in Netto-/Brutto Verkaufsfläche. Im Hinblick auf die erforderliche hinreichende Bestimmtheit der textl. Festsetzungen empfiehlt sich daher die Streichung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. 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.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Im Rahmen einer redaktionellen Korrektur wird der Begriff „Verkaufsfläche“ verwendet.</p>
<p>Abfallrechtliche Hinweise: Die Fachmärkte sollten entsprechend ihrem Bedarf auf ihren Grundstücken Stellflächen für Abfallgroßbehälter Vorhalten, die von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Abfallgroßbehälter am Fahrrad an einem der genannten Straßen zur Abfuhr bereitgestellt werden. Eine Ausweisung solcher von Behälterstellflächen über den Bebauungsplan wird empfohlen. Die Stellflächen für Abfallbehälter für die zulässigen Wohnnutzungen müssen so gestaltet sein, dass Abfallsammelfahrzeuge an ausreichend befestigte Behälterstellflächen heranfahren können und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Zugelassen sind hierbei nur Behälterstellflächen, die außerhalb von Kreuzungs- und Kurvenbereichen und Engstellen liegen. Die Tiefe der jeweiligen Behälterstellfläche muss mindestens 1 m betragen. Die Länge der Stellfläche ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, deren Abfallbehälter dem Stellplatz zugewiesen werden. Da es die Tourenplanung der Müllabfuhr ab und zu erfordert, dass zwei Abfallarten am gleichen Tag abgefahren werden müssen, sollen je Wohneinheit mindestens zwei Behälter auf der Stellfläche aufgestellt werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird beim Betrieb des Verbrauchermarktes beachtet. Im Bebauungsplan wird kein Erfordernis für eine solche Festsetzung gesehen.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf die Erschließungsplanung bzw. den späteren Ablauf der Müllabfuhr. Es sind keine zusätzlichen Wohneinheiten geplant.</p>
<p>Die Breite eines Abfallbehälters beträgt je nach Größe (120 I und 240 I MGB) zwischen 80 cm bis 1,00 m. So muss z. B. für jede Wohneinheit eine Stellplatzbreite von 2 m vorgesehen werden. Die benötigte Breite der herzurichtenden und zu befestigenden Stellfläche für Abfallbehälter lässt sich anhand der Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten errechnen.</p>	

<p>Naturschutzfachliche Hinweise:</p> <p>Die Unterlage „Begutachtung potentieller Fledermausquartiere und potenzieller Brutvogelhabitate" enthält einige Unstimmigkeiten. Es wird das Flurstück 12/4 genannt, dieses gibt es im Plangebiet nicht. Gemeint ist vermutlich das Flurstück 12/16. Die Aussagen bzgl. der Gehölze widersprechen sich mit dem Grünflächenplan - dort sind die meisten der vorhandenen Gehölze als „Bestand" verzeichnet und würden somit bestehen bleiben. Demnach würden nur einzelne Gehölze überplant. Im Beitrag bzgl. der Brutvögel- und Fledermausquartiere heißt es jedoch, dass der umgebende Baumbestand „größtenteils entfernt" wird. Da hier aber vom Schlimmeren Fall ausgegangen wird, ist dies zu vernachlässigen.</p> <p>Es sind Nester von Hausrotschwanz und Ringeltaube erfasst worden. Auch wenn diese nicht wiedergenutzt werden, ist das Entfernen des alten Gebäudes unbedingt außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte zu vermeiden. Auch wenn das alte Nest nicht weiter genutzt wird ist doch davon auszugehen, dass an einem anderen Standort im Gebäude erneut gebrütet wird.</p> <p>Das Anbringen von Nisthöhlen an umgebenden Gehölzen kann helfen, auch nach Abbruch des alten Gebäudes weiterhin Nistmöglichkeiten zu stellen. Erfahrungsgemäß eignen sich Neubauten weniger als Brutstätten.</p>	<p>Es hat eine Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Potenzialstudie ausreichend ist.</p>
<p>Stellungnahme II</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Mit Schreiben vom 10.07.2025 beteiligten Sie mich gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur o. g. Bauleitplanung. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 22.08.2025 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 21.08.2025 bitte ich folgende naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen:</p> <p>Bezüglich der fledermauskundlichen und avifaunistischen Untersuchung (Begutachtung potentieller Fledermausquartiere und potentieller Brutvogelhabitate im B-Plangebiet Fachmarktzentrum Norden, Dipl.-Biogeograph Peter Hertrampf, Stand September 2023/April 2025) sollten aus naturschutzfachlicher Sicht die folgenden artenschutzrechtlichen Belange genauer betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereits in Kapitel 2 („Allgemeines", S. 4) führt der Gutachter aus, dass Rauhautfledermäuse ihre Quartiere vor allem in Baumhöhlen beziehen. Diese Aussage trifft nach hiesiger Einschätzung für Nordwest-deutschland nicht zu. Es ist bekannt, dass Rauhautfledermäuse im hiesigen Raum insbesondere auch Gebäude als Quartierstandorte nutzen. 	<p>Der Gutachter wurde 2023 vom Vorhabenträger mit der Suche nach Quartieren von Fledermäusen und Brutplätzen von Vögeln an jeweils zwei Begehungsterminen im April 2023 und im Juni 2023 im "B-Plangebiet Fachmarktzentrum Norden" beauftragt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • In Kapitel 3 („Methodisches Vorgehen" S. 4 ff.) wird das methodische Vorgehen des Gutachters beschrieben. Insbesondere bei Quartiererfassungen ist es grundsätzlich erforderlich, die relevanten Bereiche während der Schwärmzeit der Tiere aufzusuchen. Es ist wissenschaftlich belegt, dass die Tiere in den Morgenstunden beim Einflug in ihre Quartiere ein ausgeprägtes Schwärmverhalten zeigen, das den besten Zeitpunkt zur Erfassung darstellt. Eine entsprechende Untersuchung wurde jedoch nicht durchgeführt. Darüber hinaus schreibt der Gutachter in Bezug auf die Höhlenuntersuchung, dass diese bestimmten Strukturen aufweisen müssten. Dies greift jedoch zu kurz, da nicht alle Fledermausarten ausschließlich solche Höhlenstrukturen nutzen. Arten wie die Fransenfledermaus oder das Braune Langohr beziehen auch Spaltenquartiere, die nicht den vom Gutachter beschriebenen Merkmalen entsprechen. • In Kapitel 5 („Abschätzung der Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff", S. 8) führt der Gutachter aus, dass er keine Winterquartiere nachgewiesen habe. Dies ist zum gewählten Untersuchungszeitpunkt allerdings auch nicht möglich. Eine Erfassung von Zwischen- und Balzquartieren wäre im September/Oktober erforderlich gewesen. Im Gutachten finden sich hierzu keine Angaben. Eine Überprüfung auf Winterbesatz hätte zudem zwingend in den Wintermonaten erfolgen müssen. Eine fundierte Aussage zur möglichen Nutzung von Winterquartieren ist daher auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung nicht möglich. • Die Aussage in Kapitel 6 („Prüfung eines Verbotstatbestandes", S. 9), dass ein Verbotstatbestand nicht zum Tragen komme, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht verifiziert werden. Hierfür sind die Untersuchungen nicht hinreichend umfangreich und methodisch nicht ausreichend belastbar. • Darüber hinaus wurde durch den Gutachter auch eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt, die ebenfalls noch einmal betrachtet werden sollte. Es wird darauf verwiesen, dass die Erfassung nach den Methodenstandards durchgeführt worden sei. Tatsächlich erfolgten jedoch lediglich zwei Begehungen. In den Methodenstandards von Südbeck et al. (2005) sind dagegen sechs bis zehn Begehungen vorgesehen, um die Brutzeit von März bis Mitte Juli fachgerecht abzudecken. Eulenarten sind darüber hinaus bereits im Februar/März zu erfassen. Gerade die Schleiereule ist als gebäudebewohnende Art bekannt und hätte für eine artenschutzrechtliche Bewertung berücksichtigt werden sollen. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine vom Landkreis Aurich angesprochene 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 Rauhaufledermaus waren seitens des Vorhabenträgers nicht Gegenstand der Untersuchung.</p> <p>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 Habitataignung für Vögel und Fledermäuse, weder als Fortpflanzungsstätte noch als Nahrungshabitat.</p> <p>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.</p> <p>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 UNB vereinbart, dass wenige Tage vor dem geplanten Abriss des Gebäudes eine abermalige Kontrolle von potenziellen Vogelnestern und Fledermausquartieren am und im Gebäude durchgeführt wird.</p> <p>Über den Abrisstermin wird der Vorhabenträger rechtzeitig informieren, so dass eine rechtzeitige Nest- und Quartierskontrolle durchgeführt werden kann.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gerade in einem Untersuchungsgebiet wie dem vorliegenden ist insbesondere mit typischen Siedlungsarten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Rotkehlchen oder verschiedenen Meisenarten zu rechnen. Diese Arten sind bereits im März zuverlässig nachweisbar, sollten in dem Gutachten jedoch mehr Berücksichtigung finden. 	

<p>Insgesamt wird empfohlen das Gutachten zur Untersuchung der Vogel- und Fledermausfauna im Hinblick auf das Vorgenannte genauer zu betrachten.</p>	<p>Es hat eine Abstimmung zwischen dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Habitat-Potenzialstudie ausreichend ist.</p> <p>Zusätzlich ist vor Gebäudeabbruch bzw. vor Baubeginn eine Begehung durch eine fachkundige Person auf mögliche Nester oder Quartiere durchzuführen.</p>
--	--

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 beigegefügte „Stellungnahme zur Nachnutzung des ehemaligen real-standortes 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>I. Zur Nachnutzung des ehemaligen Real-Standorts in Norden beabsichtigt der Investor die Ansiedlung von drei Fachmärkten (Sonderposten, Drogerie und Tierbedarf) und eines E-Centers. Die Stadt Norden stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung „Glückauf“ auf. In der Sitzung vom 31. März 2023 hat der Rat der Stadt Norden die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Zeit vom 13. bis zum 31. Januar 2025 wurde der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern. In seiner Sitzung vom 19. Juni 2025 hat der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt über den Planentwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten. In der Sitzung vom 30. Juni 2025 erfolgte – nach einer zwischenzeitlichen Änderung des Festsetzungsentwurfs zur Art der baulichen Nutzung im SO 2 – die Beschlussfassung im Rat. Die Planungsunterlagen werden vom 14. Juli 2025 bis zum 22. August 2025 zur Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Planentwurf sieht im Wesentlichen die Festsetzung von zwei Sondergebieten zur Unterbringung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, sowie Wohn- und Büronutzungen vor. Für das SO 1 soll die Zweckbestimmung „Verbrauchermarktflächen“ und für das SO 2 „Fachmärkte“ festgesetzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>II. 1. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die Planung nicht auf einen wirksamen Bebauungsplan führen.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p>
<p>a) Zunächst ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fehlerhaft.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach dieser Vorschrift im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf nur unter den in § 13a Abs. 1 S. 2, 3 BauGB geregelten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist zudem nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.</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> Rechtsanwalt Rechtsanwältin</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Bearbeitungsstand: 30.10.2025