

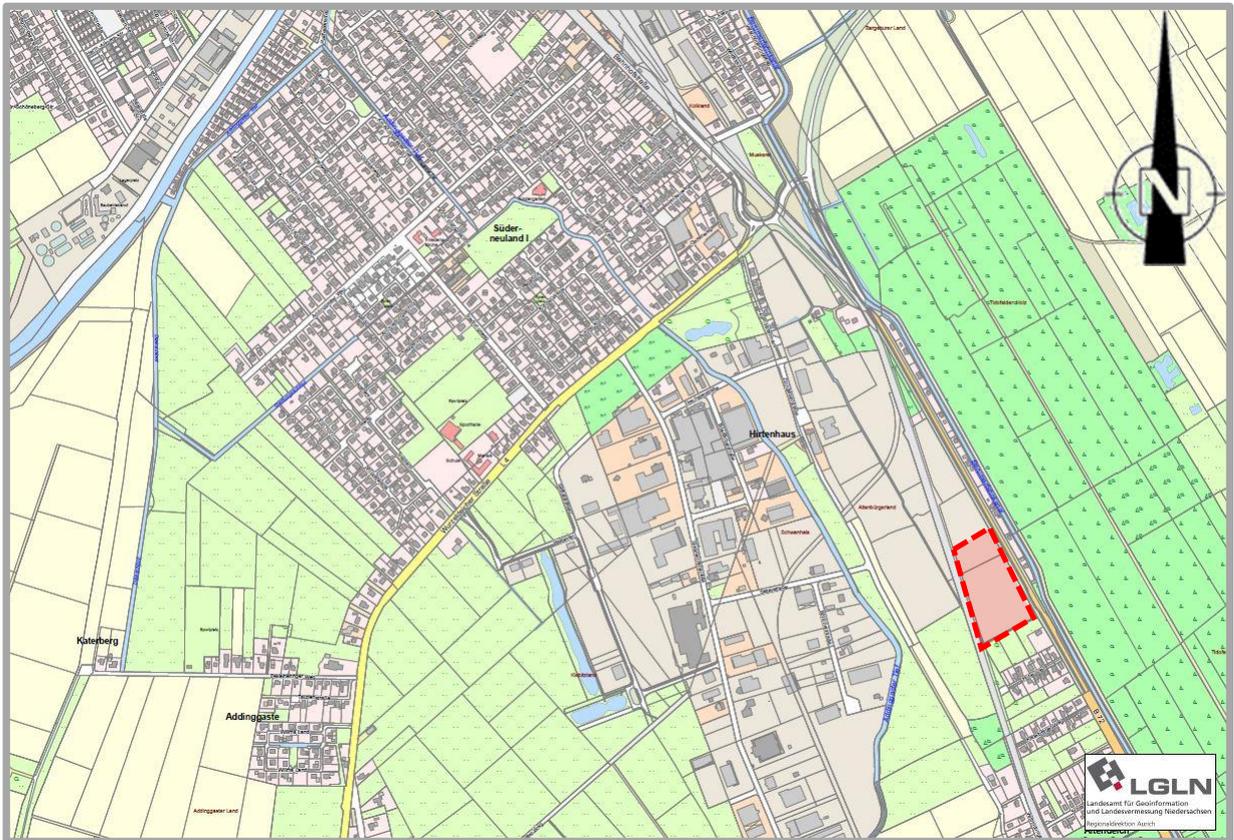
Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 V

„toom Baumarkt Nadörst“

BEGRÜNDUNG

mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Übersichtskarte

Stand: 11.06.2020

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes | 5 |
| 3 | Raumordnung | 6 |
| 3.1 | Regionale Raumordnung | 8 |
| 3.2 | Zielabweichungsverfahren | 10 |
| 3.3 | Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens | 12 |
| 3.4 | Flächennutzungsplan der Stadt Norden | 14 |
| 3.5 | Verbindliche Bauleitplanung | 15 |
| 4 | Bestand und gegenwärtige Nutzung | 16 |
| 4.1 | Nutzung | 16 |
| 4.2 | Verkehr | 17 |
| 4.3 | Altstandorte / Altablagerungen | 18 |
| 5 | Städtebauliches Konzept | 21 |
| 6 | Inhalt und Auswirkungen der Planung | 23 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 23 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 24 |
| 6.3 | Bauweise und Baugrenzen | 24 |
| 6.4 | Verkehrsflächen | 25 |
| 6.5 | Anpflanzungen | 27 |
| 6.6 | Fläche für Versorgungsanlagen | 27 |
| 6.7 | Flächen für die Wasserwirtschaft | 27 |
| 7 | Örtliche Bauvorschriften | 29 |
| 8 | Schallschutz | 31 |
| 9 | Waldbelange | 34 |
| 10 | Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur | 35 |
| 11 | Natur und Landschaft | 36 |
| 13 | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | 41 |
| 14 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 43 |
| | Vorhaben- und Erschließungsplan | 45 |

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- A. Die Planzeichnung
- B. Die nachfolgende Begründung
- C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Weitere Anlage:

- Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017
- Ergänzende Stellungnahme zu den Nachnutzungsoptionen der toom-Baumarkt Altstandorte in Norden und Marienhafte sowie zu den veränderten überschlägigen Auswirkungen, Dr. Lademann & Partner, Stand 17.10.2017
- Ergänzende Stellungnahme zur Klärung offener Aspekte im Nachgang zur 1. Moderationsrunde toom Norden, Dr. Lademann & Partner, Stand 08.03.2019
- Schalltechnisches Gutachten (IEL GmbH, Bericht Nr. 3994 – 17 –L2)
- Schalltechnische Beratung (IEL GmbH, Stellungnahme Nr. 3994 – 19 –L2_01_01)
- Darstellung geplanter Tiefbauarbeiten bzw. Gründungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens potentiell sulfatsaurer Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting, April.2020
- Entwässerungsentwurf für den Bebauungsplan Nr. 205 V, ARGO GmbH, Norden, vom 27.05.2020
- Fachbeitrag zur Fledermausuntersuchung 2018/19, Alexander Zilz – Büro für Landschaft und Ökologie, Oldenburg, November 2019

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205 V „Toom Baumarkt Nadörst“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Norden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines toom Baumarkts in der Stadt Norden im Stadtteil Nadörst zu schaffen.

Konkreter Anlass ist die Absicht der toom Baumarkt GmbH ihre Geschäftstätigkeit in Norden auszuweiten und dazu einen modernen und zukunftsfähigen Neubau zu errichten. Ausgewählt wurde dazu eine etwa 2,8 ha große Fläche, welche sich im Stadtteil Nadörst direkt zwischen der Eisenbahntrasse und der Bundesstraße 72 befindet.

Dieser Standort verfügt nicht nur über die ausreichende räumliche Ausdehnung, sondern ist auch von der Bundesstraße aus einseh- und erreichbar. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 72, welche während der Bauphase verbreitert und mit einer Einfädelspur versehen wird. Die erforderlichen Erschließungsanlagen im Bereich der Bundesstraße B 72 sind als höherrangige Planung nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und unterliegen einem gesonderten Planfeststellungsverfahren, welches zeitgleich zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird. Innerhalb dieser höherrangigen Planung werden die Verkehrsbelange abschließend, einschließlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, geregelt.

Der toom-Baumarkt soll über eine Verkaufsfläche von etwa 9000 m² verfügen. Damit handelt es sich planungsrechtlich um einen großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben soll den green building Standards der Firma toom Baumarkt GmbH entsprechend errichtet werden, d.h. mit Verwendung von Wärmetauschern, Photovoltaikanlagen, natürlicher Raumbelichtung etc.

Seit Jahren setzt sich im Einzelhandel ein Strukturwandel fort. Dieser führt tendenziell zu größer werdenden Verkaufsflächen – und damit größeren Gebäuden bzw. Grundrissen.

Vor diesem Hintergrund kann nur der Neubau eines großflächigen und modernen Baumarkts als zukunftsfähig und langfristig nachhaltig betrachtet werden. Baumärkte mit geringeren Verkaufsflächen entsprechen daher nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Einzelhandel. Die langfristige Sicherung sowohl bezüglich der Arbeitsplatzentwicklung wie auch der Versorgungsfunktion in einem Mittelzentrum, kann nur durch einen modernen großflächigen Einzelhandel gewährleistet werden.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung stellt den gewählten Standort als gewerbliche Baufläche dar. Wegen der Größenordnung der Verkaufsfläche muss die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan geändert werden und folglich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

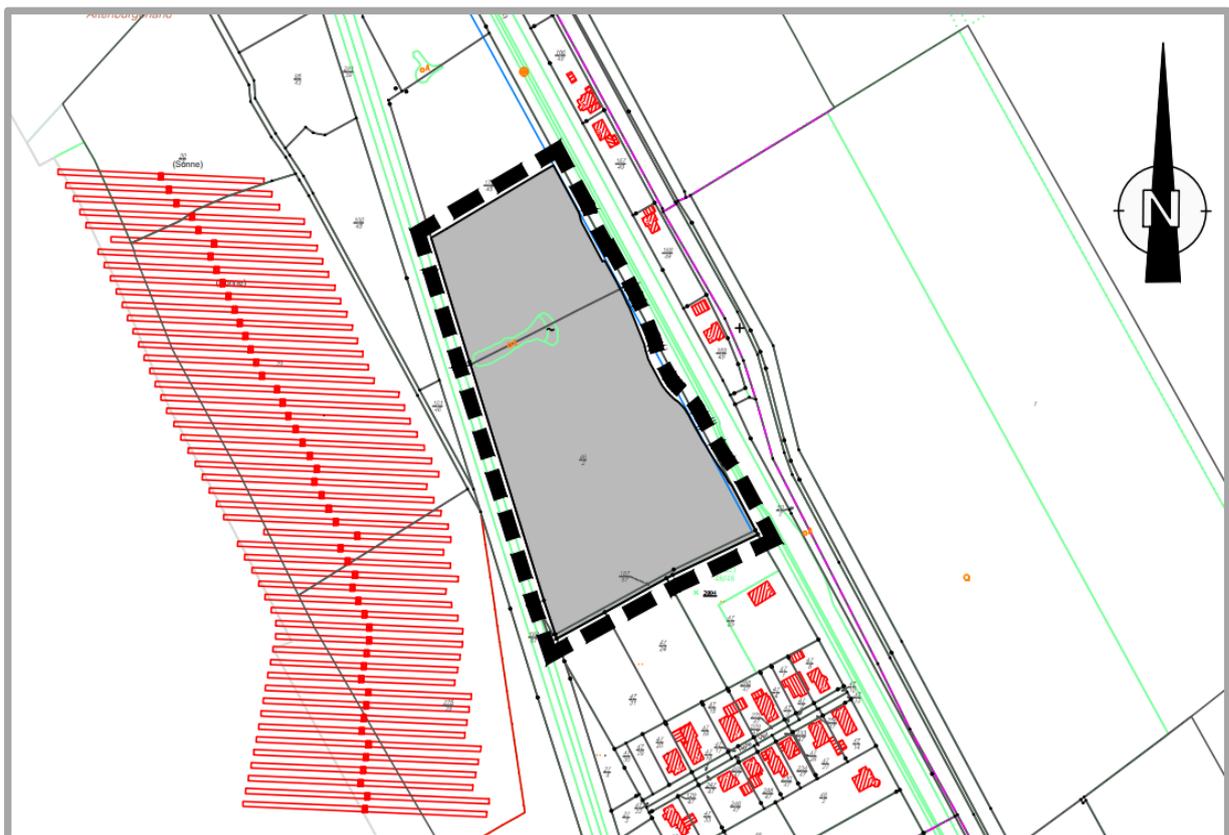
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 V erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norden.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Eingangsbereich der Stadt Norden im Stadtteil Nadörst und liegt genau zwischen der Bundesstraße B 72 und der Eisenbahnstrecke. Östlich angrenzend der B 72 befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen, darüber hinaus östlicher ein Waldgebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Solarpark und darüber hinaus das Gewerbegebiet „Dienstleistungszentrum Leegemoor“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha.

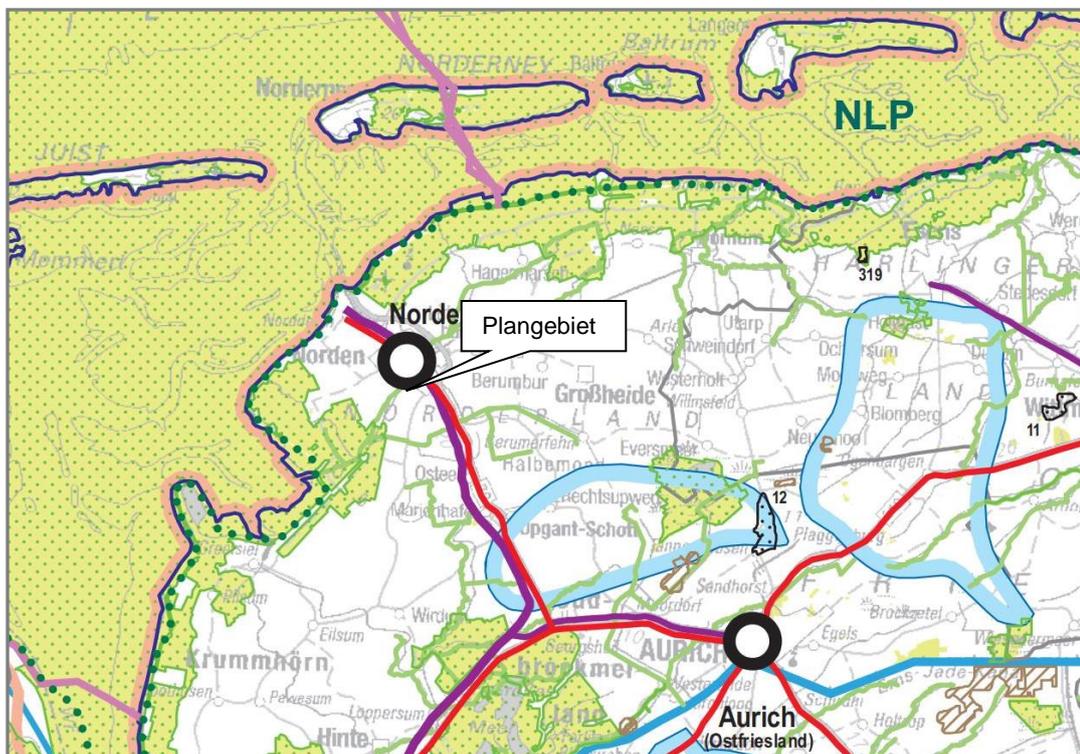
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich

3 RAUMORDNUNG

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In der zeichnerischen Darstellung des niedersächsischen Landraumordnungsprogramms wird Norden als Mittelzentrum dargestellt. Die zwischen Emden und Norden verlaufende Eisenbahnstrecke wird als Haupteisenbahn und die Bundesstraße B 72 als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weitere, konkret das Plangebiet betreffende Aussagen trifft die zeichnerische Darstellung nicht.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Die beschreibende Darstellung des NLROP trifft folgende das Plangebiet mittelbar betreffende Aussagen. Ihre Wirkung entspricht der von Grundsätzen der Raumordnung:

- Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein. (Kap. 1.1 01 Satz 1)
- Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. (Kap. 1.1 02 Satz 1)

- Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereich erhöht werden. Dazu soll bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfelderschließung ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Raumstruktur beigetragen werden. (Kap. 1.1 05 Satz 1)
- Die ländlichen Regionen Niedersachsens sollen mit ihrer gewerblich-industriellen Struktur mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Niedersachsens einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung von ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u.a. und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten. (Kap. 1.1 07 Satz 1 und 4)

Die aufgeführten Aussagen der beschreibenden Darstellung zielen im Allgemeinen auf die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne eine Stärkung der Niedersächsischen Teilräume ab. Als wesentlicher Grundzug lässt sich daher eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Erhöhung der Beschäftigung feststellen.

Im Bereich des Mittelzentrums Norden trägt die vorliegende Planfassung zur Erfüllung der Ziele der Niedersächsischen Raumordnung bei. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (toom Baumarkt GmbH) trägt so einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Norden bei. Gleichzeitig wird durch die Schaffung von Arbeitsplätzen dem Gebot nach einer Erhöhung der Beschäftigung entsprochen.

Die Ansiedlung eines wirtschaftlichen Betriebs mit der einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen trägt somit zur Erfüllung der Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Raumordnung bei; es besteht kein Zielkonflikt.

Folglich entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 V den Zielen des Niedersächsischen Raumordnungsprogrammes.

3.1 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

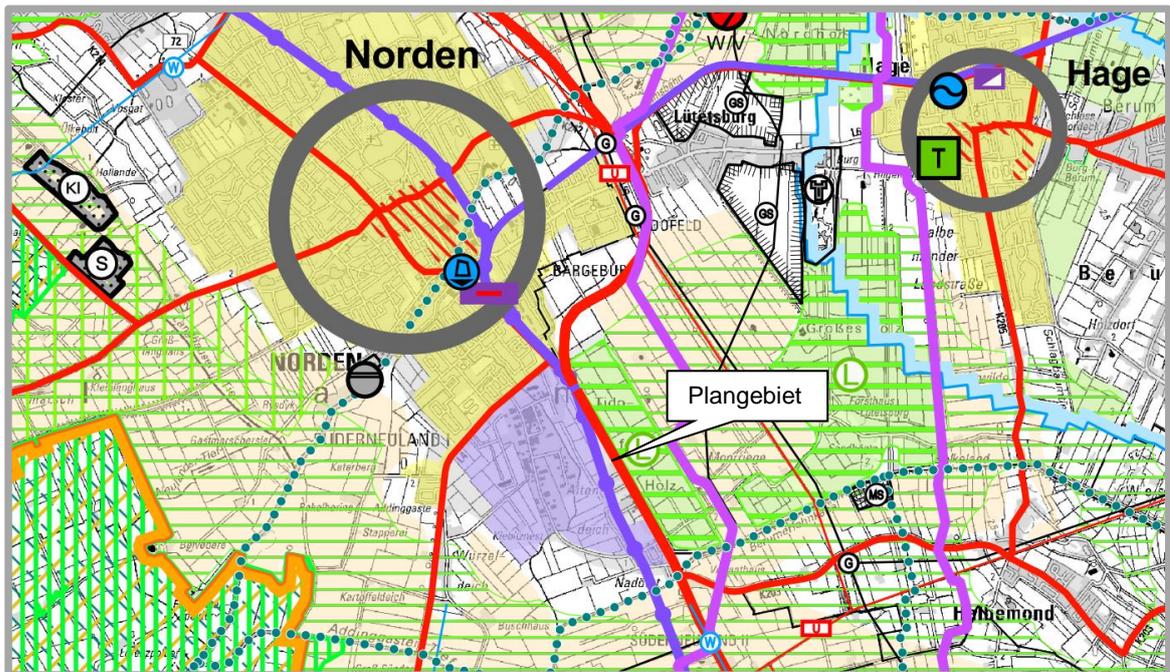


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm, Auszug (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms werden für den Änderungsbereich folgende Festlegungen getroffen. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen eine Hauptbahnstrecke (Elektrischer Betrieb) und im Osten eine Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 72). Neben diesen linienhaften Verkehrstrassen wird das Plangebiet im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich durch ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe umfasst. Folglich wird das Plangebiet siedlungsstrukturell mit dem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe verflochten bzw. eingebettet. Weiterhin wird das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums durch das Plangebiet unmittelbar arrondiert.

Im weiteren östlich anliegenden Bereich wird eine Waldfläche als Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung festgelegt.

In der beschreibenden Darstellung trifft das RROP folgende, das Plangebiet mittelbar betreffende Aussagen:

- Die mittelzentralen Standorte in Aurich und Norden sind in der Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung vorrangig vor grundzentralen Standorten zu sichern

und zu entwickeln (Kap. 2.1. 09)

- Mittelzentren sind in den Städten Aurich und Norden festgelegt. In den Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (Kap. 2.2. 04).

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung eines großflächigen Handelsbetriebs. Ein solcher Betrieb verbessert die Versorgungsfunktion von Norden und schafft neue Arbeitsplätze. Gleichzeitig wird damit der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprochen.

Die Bauleitplanung der Stadt Norden widerspricht jedoch einem Ziel der Raumordnung, wonach bauliche Anlagen einen Abstand von 100m zu Waldrändern einzuhalten haben:

04 LROP 3.2.1 03

Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO, haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.

Mit dem festgelegten Abstand von 100m von baulichen Anlagen zu Waldrändern, soll diese Pufferzone von störenden Nutzungen und Bebauungen freigehalten werden. Dieses raumordnerische Ziel dient dem Waldschutz als Belang des Landkreises Aurich als unterbewaldete Region und stellt die vorhandenen Waldgebiete unter einen über die Landesplanung hinausgehenden Schutz.

Zur Überwindung dieses raumordnerischen Konflikts wurde von der Stadt Norden die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 BauGB und § 8 NROG beantragt. Die Zielabweichung wurde vom Landkreis Aurich mit Zielabweichungsbescheid vom 09.06.2020 als raumverträglich beurteilt.

3.2 Zielabweichungsverfahren

Aufgrund des Widerspruchs dieser Bauleitplanung mit einem Ziel der Raumordnung hat die Stadt Norden unter Anwendung der Verwaltungsvorschriften zum ROG und zum NROG für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren (VV-ROG/NROG- ZAV) eine Befreiung von dem Ziel der Raumordnung herbeigeführt. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift kommt hierbei ein Prüfschema zur Anwendung, um den Nachweis einer raumordnerischen Vertretbarkeit sowie der Wahrung der Grundzüge des Regionalen Raumordnungsprogramms zu erbringen.

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung erfolgt ein Planfeststellungsverfahren, welches zur Umsetzung einer Linksabbiegespur der Bundesstraße B 72 und zur Erschließung des Plangebietes dient. Da die Bundesstraße B 72 innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms als Ziel der Raumordnung festgelegt ist, entspricht diese Maßnahme den raumordnerischen Vorgaben. Ein Zielabweichungsverfahren ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der 100. Flächennutzungsplanänderung wird nur ein Ziel der Raumordnung übergangen. Dieses besteht aus einem vorgegebenen Abstand von baulichen Anlagen (i.S. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO) von 100m zu Waldrändern, um dadurch störende Einwirkungen auf den Wald auszuschließen und damit den Waldbestand zu sichern und zu entwickeln.

Eine raumordnerische Konfliktbewältigung durch eine anderweitige Standortentscheidung scheidet aufgrund der Standortvoraussetzung, wie verfügbare Größe und der verkehrlichen Anbindung sowie durch Restriktionen (wie z.B. eine schutzwürdige Wohnbebauung in der Umgebung) der Alternativstandorte aus. Folglich bestehen gegenüber dem von der Stadt Norden gewählten Standort für den toom Baumarkt keine alternativen Standorte (siehe hierzu auch Kap. 6 Städtebauliches Konzept).

Der Ausschluss von siedlungsstrukturellen Alternativstandorten sowie die unvermeidbare Unterschreitung eines 100m Abstandes zum Waldgebiet durch gestalterische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, stellen bereits ein Merkmal einer Standorttypik des geplanten Vorhabens dar, die sich aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes verfestigt.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist der Waldrandbereich in erheblichem Maße durch Verkehrsanlagen und Siedlungsbereiche vorbelastet. Eine 100m Pufferzone zur Waldschonung ist aufgrund der Vorbelastung nicht gegeben.

Durch die angrenzende, stark befahrene Bundesstraße B 72 ist das Vorhabengebiet von dem östlich gelegenen Waldgebiet abgeschnitten und daher auch einer erheblichen Belastung durch das hohe Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Weiterhin erfolgt eine trennende Wirkung durch ein Siedlungsband, bestehend aus mehreren Einzelhäusern entlang der Bundesstraße, die wiederum durch den Berumerfehnkanal mit einem beidseitigen 10 m Räumstreifen vom

Waldrand getrennt sind. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Eisenbahnstrecke sowie ein Solarpark und darüber hinaus das Gewerbegebiet „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“.

Der vorliegende Planungsfall beschränkt sich aufgrund der besonderen Standortanforderungen auf das Vorhabengebiet. Das geplante Vorhaben setzt eine gute verkehrliche Anbindung an einer Hauptverkehrsstraße sowie eine ausreichende Flächengröße voraus, um eine Realisierbarkeit zu gewährleisten. Daher wird mit der Zielabweichung keine Übertragbarkeit (Präcedenzwirkung) an anderen Standorten vorbereitet.

Insgesamt stellt die erhebliche Vorbelastung des Vorhabensbereichs eine Atypik der Standortsituation dar, wonach eine Zielabweichung nicht auf die Grundzüge der Planung (Raumordnung) durchgreift.

Die Stadt Norden hat die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 BauGB und § 8 NROG beantragt, der durch den Landkreis Aurich mit einem Zielabweichungsbescheid vom 09.06.2020 als raumverträglich beurteilt wurde.

3.3 Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens

Das Landesraumordnungsprogramm enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. So sind im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot, sowie das Beeinträchtigungsverbot einzuhalten. Durch die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) im Jahr 2017 ist das Kongruenzgebot zu beachten.

Die Abstimmung, im Sinne der Einzelhandelskooperation, mit den umliegenden Kommunen erfolgte über ein Moderationsverfahren, dessen Ergebnisse in die anliegende Verträglichkeitsprüfung eingeflossen sind.

Kongruenzgebot

Entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) ist das Kongruenzgebot zu beachten, wonach einem Mittel das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes hinsichtlich der aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten darf (Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraumes erzielt werden.

„Das Vorhaben rekrutiert 50 % Umsatz aus dem eigenen Stadtgebiet. Ein weiterer Umsatzanteil ist dem Verflechtungsbereich zuzuordnen (mind. 40 %). Es stammen lediglich 10 % des Umsatzes aus den sonstigen Orten (Streukundenumsätze; zum Teil auch Kunden aus dem übrigen Verflechtungsbereich, welcher nicht zum Einzugsgebiet gezählt wurde). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf die Grundzentren im Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert mindestens 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Anlage: Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017 S. 66).

Das geplante Vorhaben wird dem Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral gerecht.

Integrationsgebot

Aufgrund der reduzierten Verkaufsflächen für einen Bäcker sowie der gutachterlichen Einschätzung, dass das Sortiment „Tierbedarf“ als nicht zentrenrelevant zu beurteilen ist, ist das Integrationsgebot erfüllt. (Ergänzende Stellungnahme zur Klärung offener Aspekte im

Nachgang zur 1. Moderationsrunde toom Norden, Dr. Lademann & Partner, Stand 19.02.2019).

Konzentrationsgebot

Das zentrale Siedlungsgebiet wird südlich durch die Landesstraße 4 und östlich teilweise durch die B 72 begrenzt. Südlich schließt sich auf der Grenze des zentralen Siedlungsgebietes ein Gewerbegebiet an, welches sich bis an die K 203 erstreckt und östlich teilweise durch die B 72 begrenzt wird. Innerhalb des Gewerbegebietes sind bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zueinander.

Das Gewerbegebiet dient bereits heute der Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die geplante Fläche des Sondergebietes wird durch das Gewerbegebiet umschlossen und schließt sich somit auf der Grenze des zentralen Siedlungsgebietes an.

Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung wird das Konzentrationsgebot als eingehalten angesehen.

Abstimmungsgebot

Für das Vorhaben „toom – Baumarkt Nadörst“ wurde auf Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner das in der Einzelhandelskooperation vorgesehene Moderationsverfahren angewandt. Diese Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Das Abstimmungsgebot wurde damit beachtet.

Beeinträchtigungsverbot

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

Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind auch im Umland nicht zu erwarten, da keine Sortimentserweiterung erfolgt vorgesehen ist.

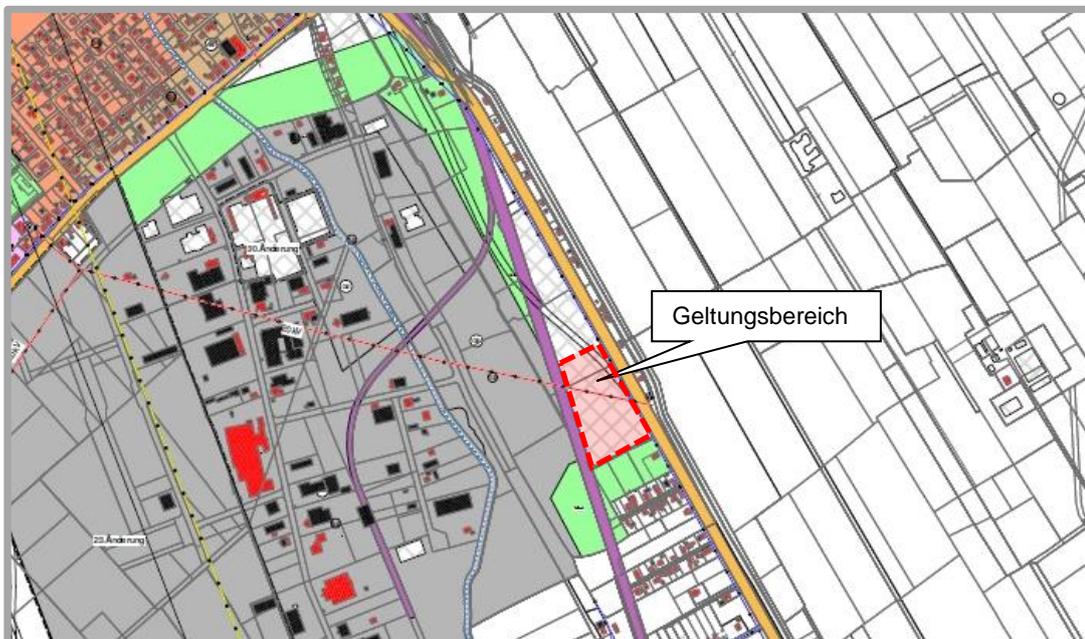
Mit Schreiben vom 13.03.2018 wird die Verlagerung und Erweiterung des toom-Baumarktes als raumordnerisch verträglich bewertet.

Das Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde beachtet. Folglich ist das zentrenrelevante Sortiment verträglich mit der Raumstruktur. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden sind zentrenrelevante Neben- und Randsortimente außerhalb des Innenstadtzentrums bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800qm VKF innenstadtverträglich.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norden wird der überwiegende Änderungsbereich der vorliegenden Planung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Westen wird das Plangebiet von einer der zwischen Emden und Norden verlaufenden Eisenbahntrasse und im FNP als Bahnanlage und östlich von der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten B 72 eingegrenzt.



Darstellung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug)

Aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) lässt sich die beabsichtigte Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nicht ableiten. Daher entspricht die Planung nicht den Darstellungen der vorbereitenden

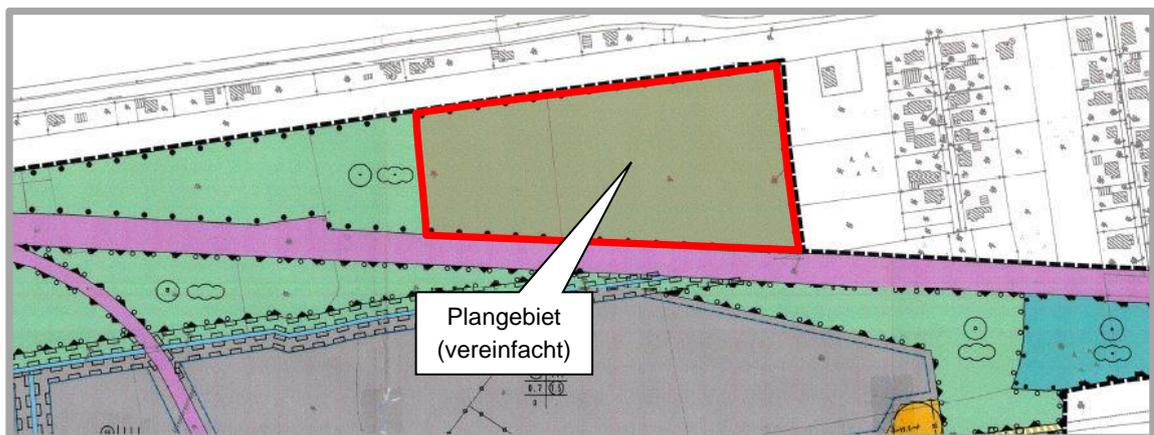
Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einer Änderung unterzogen werden.

Entsprechend erfolgt die 100. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norden im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folglich im Zuge der 100. FNP-Änderung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Baumarkt dargestellt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41. Das gesamte Plangebiet wird dort als gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Norden. Dementsprechend verliert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans seine Rechtskraft und wird einer Neuordnung unterzogen.

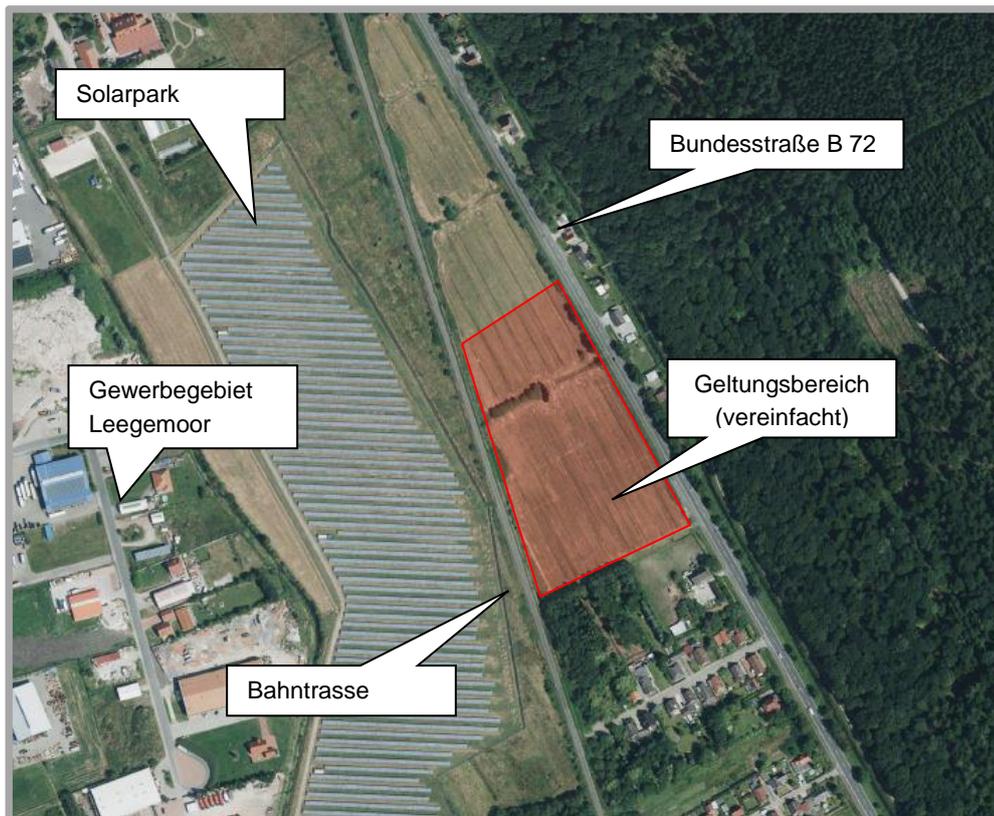


Auszug des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 – 1. Änderung

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv-landwirtschaftliche Nutzfläche, welche durch Baum- und Buschbewuchs eingesäumt und teilweise durchzogen wird.



Luftbild des Geltungsbereichs mit gegenwärtigen Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist in erheblichen Maß durch Lärmimmissionen vorbelastet. Diese gehen hauptsächlich von der stark befahrenen Bundesstraße B 72 aus. Weiterhin geht durch die anliegende Bahntrasse eine weitere Lärmbelastung auf das Plangebiet aus. Das Landschaftsbild ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch das direkt anliegende Gewerbegebiet und den Solarpark als stark eingeschränkt anzusehen.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße (B 72) mit Verbindung an die überörtlichen Verkehrsachsen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Einmündungsbereich über eine geplante öffentliche Verkehrsfläche und im weiteren über private Verkehrsflächen.

Die Bundesstraße wird im Zuge dieser Planung z.T. einer Neuordnung unterzogen. Dies betrifft als Verbreiterung mit Abbiege- und Einfädelspur einen Bereich von ca. 351 m der B 72. Diese Veränderung der Bundesstraße wird durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Diese Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (NLStBV, GB Aurich).

Die Planung wird vom Ingenieurbüro Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB (IST) durchgeführt.

Im Zuge der Planfeststellung wird die B 72 insgesamt verbreitert und für den Verkehr aus Richtung Osteel kommend um eine Abbiegespur erweitert. Dementsprechend wird auch der Radweg mit einem Schutzstreifen versehen und verlagert. Die Abbiegebereiche und ein gegenüber der Einmündung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit anschließender Einfahrt zum Baumarkt liegenden Wohnhaus werden über Lichtsignalanlagen (LSA) gesichert. Um weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 72 zu gewährleisten, wird entlang des gesamten Baumarkts hin zur B 72 ein Ab- und Zufahrtsgebot festgesetzt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Nadörst, Hohe Vier“, die von der Linie 411 in regelmäßigen Abständen angefahren wird. Über diese Verbindung ist das Stadtgebiet von Norden u.a. mit der Nachbargemeinde Marienhafte verbunden.

Im Bereich des Plangebietes wurden auf der B 72 etwa 13.700 Kfz / 24h ermittelt (Juni 2016). Aufgrund der Anbindung zu den Nordseeinseln Norderney und Juist kann es zur touristischen Hochsaison zu Belastungswerten kommen, die noch höher liegen.

Durch den Bau des Knotenpunktes wird sich die Verkehrssituation verändern, wobei sich die Verkehrsmengen durch die Vorhabenrealisierung vermutlich nicht wesentlich verändern. Für den geplanten Baumarkt wurden rund 2.000 Fahrten / 24h berechnet.

Diese Fahrten sind hälftig auf jeder Fahrtrichtung der geplanten Anbindung anzusetzen. Die Verkehre werden jedoch nicht in dieser Höhe der vorhandenen Verkehrsbelastung der B 72 zuzurechnen sein, da ein Teil des Verkehrs die Einrichtung „auf dem Weg“ anfahren wird (Stichwort: Mitnahmeeffekt). Die im Vorfeld durchgeführte Verkehrsuntersuchung mit den entsprechenden Leistungsfähigkeitsberechnungen gründet jedoch auf der Annahme, dass alle

in Verbindung zum Baumarkt stehenden Verkehre neu in das Untersuchungsgebiet induziert werden. Es ergeben sich somit ausreichende Leistungsfähigkeiten am geplanten Knotenpunkt. Die gefahrenen Geschwindigkeiten im Untersuchungsgebiet werden aufgrund der Unterbrechung durch den Knotenpunkt vermutlich sinken.

Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen.

4.3 Altstandorte / Altablagerungen

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind z.Z. nicht bekannt. Das Altablagerungskataster ergibt keine Hinweise auf einen Altstandort. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Potentiell sulfatsaure Böden

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein Bodengutachten (Darstellung geplanter Tiefbauarbeiten bzw. Gründungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens potentiell sulfatsaurer Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting, April 2020) erstellt, um die Bodeneigenschaften zu ermitteln und um die Anforderungen an die Tiefbau – und Gründungsarbeiten zu beschreiben. Das Kurzgutachten des Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting vom 10.07.2018 wurde durch ein Gutachten vom April 2020 ergänzt und ersetzt.

Durch die geplante Nutzung wird der oberflächennahe Boden im gekennzeichneten Bereich (Anlage/Lageplan) durch Gebäude, Betriebsflächen, Fahrbahnen, Parkplätze und ein Regenrückhaltebecken vollständig in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlichen Flächen neben dem Bauvorhaben werden dagegen durch das Bauvorhaben nicht angetastet.

Da im nördlichen Bereich des Bauvorhabens sowie unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend der Verdacht auf (potentiell) sulfatsaure Böden bestand, wurden gemäß der geplanten Kanaltrassen/Aushubbereiche entsprechende Erkundungsarbeiten durchgeführt und sieben Kleinrammbohrungen niedergebracht (Ingenieurbüro Linnemann, Kurzbericht vom 10.07.2018).

Die auffälligsten Tiefenbereiche (organische bzw. torfige Schluffe, H₂S-Geruch) wurden als Einzelproben chemisch-analytisch untersucht und ausgewertet.

Des Weiteren wurden zusätzlich 15 Bohrungen für baugrundanalytische Zwecke ausgeführt (Schmitz & Beilke Ingenieure), so dass Ergebnisse von insgesamt 22 Bohrungen auf dem Gelände vorliegen. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 3 ha übertrifft dieser Untersuchungsumfang die Empfehlungen der Geofakten 25 (mindestens acht Bohrungen auf 2- 3 ha) deutlich.

Alle Aufschlüsse wurden schichtenweise geologisch/bodenkundlich angesprochen. Bei Verdacht auf sulfatsaure Eigenschaften (Farbe, Geruch, Humusgehalt, Grundwasserstand, Fleckungen) wurde eine nähere Untersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt Emden veranlasst. Genauer untersucht wurden sieben verdächtige Schichten/Einzelproben an sieben Standorten. Das Ergebnis ergab sechs nicht potentiell saure Böden und eine potentiell sulfatsaure Probe.

Auf Grundlage der Aufschlussergebnisse und der geplanten Tiefbauarbeiten wurde zur Minimierung des Aushubs (potentiell) sulfatsaurer Böden, die vornehmlich im Tiefenniveau ab 1,5 m unter GOK anstehen, die geplante Geländeoberkante auf ca. 1,00 m ü NN und damit etwa 40 – 50 cm über das ursprüngliche Geländenniveau angehoben.

Somit kann die maximale Eingriffstiefe in den Rohrgräben auf -0,50 m ü NN verringert werden. Unter dem Gartencenter wird hiermit die Aushubbasis auf -0,20 m ü NN und unter den Verkehrsflächen und dem Gebäude auf 0,00 m ü NN angehoben

Mit dieser Planungsvariante fallen folgende Böden/Aushubmassen an (Angabe in m³)

| Oberboden | Sand | Schluff |
|-----------|------|---------|
| 10975 | 1710 | 1028 |

Der Oberboden wird, soweit möglich, in den Grünflächen belassen oder wieder eingebaut. Sand, der überschüssige Oberboden, der gut zersetzte Torf der Oberschichten und der Schluff werden einer Nutzung im Landschaftsbau zugeführt. Die ermittelten Schadstoffwerte lassen dies zu.

In der Pfahlgründung sind Verdrängerpfähle und Teilverdrängerpfähle vorgesehen, welche nur wenig Bodenaushub erzeugen.

Da die Böden, die hinsichtlich des sulfatsauren Potentials erkundet worden sind, deutlich tiefer als -1,00 m ü NN und damit 50 cm unter der tiefsten Rohrgrabensohle anstehen, ist ein Aufkommen von sulfatsaurem Boden während der Bauarbeiten nahezu ausgeschlossen.

Durch eine geologisch-bodenkundliche Baubegleitung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Bauarbeiten auffällige Böden vor Ort überprüft werden. Dies sind vor-Ort Untersuchungen, Einsatz von Salzsäure und/oder H_2O_2 , pH-Wert-Untersuchungen (gem. Geofakten 25).

Sollten sich Hinweise auf potentiell sulfatsaure Böden ergeben, - hierbei sollte besonders das Umfeld von Bohrstelle BS 1 beachtet werden, sind diese zu beproben und kurzfristig chemisch-analytisch zu untersuchen. Entsprechende Bodenmassen sind unverzüglich luftdicht abzudecken. Nach Vorlage der Analyseergebnisse sind weitere Maßnahmen zu treffen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Aufgrund der Lage des Plangebietes in nicht siedlungsintegrierter Lage erfolgt eine Prüfung von weiteren Standortalternativen hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung eines großflächigen toom- Bau- und Gartenfachmarkts. Bei der Bewertung der Standortalternativen wird auf die anliegende Verträglichkeitsprüfung (Anlage Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017) zurückgegriffen.

Altstandort (Gewerbestraße)

Der Altstandort der Firma toom im nördlichen Bereich Nordens an der Gewerbestraße kommt für einen Neubau, bzw. eine Erweiterung der bestehenden Anlage nicht infrage. Der Baumarkt kann nur ab einer bestimmten Größe den modernen Anforderungen an den Betrieb eines Baumarktes und somit auch den Gesichtspunkten einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung entsprechen. Der Altstandort bietet hierfür nicht ausreichend Platz, insbesondere nicht für die dazu erforderlichen Stellplatzflächen. Aufgrund der angrenzenden schutzempfindlichen Wohnnutzung und der damit verbundenen Immissionssituation ist eine Erweiterung des toom-Baumarktes am Altstandort auszuschließen.

Weiterhin ermöglicht die Verkehrsanbindung nicht die beabsichtigte Vergrößerung des Baumarktes. Im Gegensatz zu anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zeichnen sich Baumärkte hinsichtlich ihrer Käufer durch die Besonderheit aus, dass der Großteil der Kunden mit dem PKW kommt. Dies liegt u.a. an den sperrigen und nicht zu Fuß transportierbaren Produkten des Baumarktgewerbes. Daher ist eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit mit dem PKW und vom PKW aus entscheidend für den Erfolg und damit die langfristige Wirtschaftlichkeit des Betriebs. Der Altstandort kann diese Anforderung nicht erfüllen. Zusätzlich würde das überwiegende, durch einen am Altstandort vergrößerten Baumarkt entstehende Verkehrsaufkommen von Käufern und Zulieferern durch den Innenstadtbereich der Stadt Norden fahren müssen. Dieser zusätzliche Verkehr würde zu einer nicht akzeptablen Verschlechterung der Verkehrssituation in Norden beitragen.

Der zusätzliche Verkehr würde gleichzeitig zu einer Erhöhung der Lärmemissionen am Altstandort führen, was insbesondere hinsichtlich der direkt Südöstlich bis Südwestlich an den Altstandort angrenzenden Wohnnutzungen nicht akzeptabel ist.

Die Errichtung eines kleineren Baumarktes mit geringerer Verkaufsfläche an anderem Standort, bzw. ein Verbleib der Firma toom am Altstandort ist nicht zielführend: Seit einigen Jahren schon ist ein Absinken der Raumleistung (d.h. Umsatz je m² Verkaufsfläche) in der Baumarktbranche zu beobachten. Aus dieser sinkenden Raumleistung bzw. sinkender Flächenproduktivität folgt ein stetiges Wachsen der Betriebs- und Verkaufsflächengrößen. Für

die Erwirtschaftung von Profiten und die Sicherung der (neu zu schaffenden) Arbeitsplätze ist die Großflächigkeit des Baumarktes unabdingbar. Daher werden für neue Baumarktvorhaben Standorte gesucht, die nicht nur ausreichend Platz für das konkrete Vorhaben bieten, sondern auch zukünftige Erweiterung zulassen, um der oben genannten Anforderungen der Einzelhandelsentwicklung zu entsprechen.

Gewerbegebiet Nadörst

Im Gewerbegebiet Nadörst befinden sich entlang der Hauptachse großflächige Handelsbetriebe. Diese sind dort jedoch nur aus Gründen des Bestandsschutz und der Betriebssicherung zulässig. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet entspricht nicht den städtebaulichen Absicht der Stadt Norden. Das Gewerbegebiet Nadörst könnte lediglich nach Osten in den rückwärtigen Bereich hinein erweitert werden, dort ist jedoch die Flächenverfügbarkeit durch fragliche Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer unklar. Weiterhin ist dieser Gewerbebestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen.

Standorte beidseitig der Ortsumgehung B72 (neu)

Die südwestlich der Ortsumgehung B72 (neu) angrenzenden Bereiche sind entsprechend einer städtebaulichen Rahmenplanung der Stadt Norden für weitere Wohngebiete vorgesehen. Eine Erschließung für einen großflächigen Einzelhandel kann für diesen Bereich ausgeschlossen werden, da eine Anbindung an die Bundes Straße in diesen Bereichen nicht gegeben ist und eine Verkehrsabwicklung durch die bestehenden Wohngebietes erforderlich wäre.

Insbesondere sind für diese Bereiche keine gewerblichen Anknüpfungspunkte gegeben.

Folglich drängen sich gegenüber den von der Stadt Norden gewählten Standort für den toom Baumarkt keine Alternativen auf. Nur an diesem Standort kann den Anforderungen an einen wirtschaftlichen und langfristig nachhaltigen Baumarkt, insbesondere im Anbetracht der Beschäftigungssituation, Rechnung getragen werden.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines toom Baumarkts. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel Baumarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet SO dient vorrangig der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Sortimenten: Bau- und Gartenbedarf, wobei auch als Randsortimente geführt werden: Elektro/Technik, Fahrräder/Camping, Hausrat/Wohnaccessoires, Haus/Heimtextilien, Möbel/Teppiche sowie Tier- und Zoobedarf.

Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt"

Das sonstige Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer max. Verkaufsfläche von 9.000 qm.

Zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Heimwerkerbedarf mit folgender Beschränkung des Verkaufsfläche der Warengruppe:
- Bau- und Heimwerkerbedarf max. Verkaufsfläche von 5.200 qm,
- Gartenbedarf max. Verkaufsfläche von 3.450 qm,
- Elektrogroßgeräte, Lampen /Leuchten Verkaufsfläche von 400 qm,
- Haus- und Heimtextilien max. Verkaufsfläche von 300 qm,
- Möbel (inkl. Küchen) max. Verkaufsfläche von 300 qm,
- Tierbedarf max. Verkaufsfläche von 300 qm,
- zentrenrelevante Sortimente Hobby-, Sport-, Campingbedarf, Bücher und Schreibwaren sowie Hausrat, Wohnaccessoires (Glas/Porzellan/Keramik) Verkaufsfläche von 600 qm.

- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen,
- Flächen für Verkaufswagen bis 50 m²,
- Außenverkaufsflächen und Flächen für Einkaufswagenboxen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine anlagenbezogene Festsetzung der Verkaufsflächen, die sich auf den Anlagentyp „Einkaufszentrum“ beziehen. Da es sich nicht um eine Gebietsfestsetzung

handelt, dessen Flächenkontingentierung nach jüngerer Rechtsprechung unzulässig ist, wird auch das sog. „Windhunderennen“ ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird eine relativ dichte Bebauung angestrebt, um dem ansiedelnden Betrieb eine optimale gewerbliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Daher wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben entsprochen werden.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wird entsprechend des geplanten Vorhabens eine Firsthöhe (FH) von max. 13,9 m NHN festgesetzt. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut / Dachfirst.

Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von 13 m über Geländeoberkante bei einer durchschnittlichen Geländeoberkante von 0,90 m NHN. Die Geländeoberkante ist über einen Höhenpunkt als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Das weitere Maß der baulichen Nutzung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Nutzung auf 0,9 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die abweichende Bauweise (a) ohne Längenbeschränkungen festgesetzt.

Weiteres zur Bauweise ergibt sich aus dem Vorhaben und Erschließungsplan, welcher gesonderter Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an dem geplanten Vorhaben.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – wird durch den anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (Teil C).

6.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche, welche an einen öffentlichen Einmündungsbereich anknüpft. Dieser Einmündungsbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und abgesichert, unterliegt jedoch dem Planfeststellungsverfahren.

Neben den Festsetzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Konkretisierung der privaten Verkehrsflächen über den Vorhaben und Erschließungsplan.

Zur Planungsrechtlichen Absicherung der verkehrlichen Belange in Bereich der Bundesstraße B 72 wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze und im Bereich der Einmündung ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich Parallel zur Bundesstraße B 72 verlaufend eine Hauptversorgungsleitung (Wasser) des OOWV. Die Leitung wurde als Hinweis (Hauptversorgungsleitung) übernommen. Die beidseitigen Schutzstreifen wurden über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des OOWV öffentlich-rechtlich abgesichert.

Weiterhin wird im Westen des räumlichen Geltungsbereiches eine Abwasserleitung der Stadt Norden als Hinweis übernommen und dessen Unterhaltungstreifen über ein Geh-, Fahr – und Leitungsrecht abgesichert.

Beide Leitungen werden im Rahmen der Planung teilweise neu verlegt. Hierbei wird die aufzuhebende Leitung ebenfalls als Hinweis aufgenommen.

Stellplätze

Die Lage und Anordnung der Stellplätze wird durch den anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Hierbei sind insgesamt 274 Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht dem aktuellen Richtwert von 260 Stellplätzen des hier zugrundeliegenden Baumarktes.

Die Anzahl der Gesamtstellplätze vergleichbarer Bestands- und Neumärkte (Verkaufsfläche) in Niedersachsen liegen sogar gering unter dem vorgenannten Richtwert.

Daneben wurde eine Bedarfsanalyse für den Standort erstellt, da es sich bei einem Baumarkt um großflächige, der Ausstellung von Waren dienende Bereiche handelt, die eine andere Kundenfrequentierung aufweisen, als reine Verkaufsnutzflächen.

Unter Zugrundelegung der unterschiedlichen Umsatzanteile der einzelnen Wochentage sowie der saisonalen Unterschiede kommt man unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte vergangener Jahre und der IST-Werte vergleichbarer Neustandorte für diesen Standort auf einen Maximalwert von 160 Kunden pro Stunde, durchschnittlich 71 Kunden pro Stunde. Marktforschungsanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass sich der Kunde jedoch nur durchschnittlich ca. 17 Minuten im Markt aufhält.

Betrachtet man die statistisch stärksten Verkaufstage, um die minimale Anforderung an die Gesamtzahl der Stellplätze zu ermitteln, so kann man feststellen, dass zu keinem Zeitpunkt mehr als 160 Stellplätze pro Stunde benötigt werden. Diese Zahl wäre noch zu reduzieren, da die rechnerisch ermittelten Kunden nicht gleichzeitig den Markt besuchen.

Weiterhin ist zu beachten, dass nicht jeder Kunde einen PKW Stellplatz benötigt. Es wird vielmehr; insbesondere an norddeutschen Standorten; eine Zunahme an Kunden wahrgenommen, die mit dem Fahrrad einkaufen. Kunden fragen aktiv Fahrradstellplätze an, welche mittlerweile bei Neubauprojekten zahlreich berücksichtigt werden. Zudem ist für den vorliegenden Standort ein direkter Zugang zur Haltestelle des Busverkehrs vorgesehen.

Es ist auch die Zunahme des Onlinewarenverkehrs mit in die Betrachtung einzubeziehen. Es besteht die Möglichkeit Waren online zu bestellen und diese sodann bereits zusammengestellt abzuholen, oder auch die Ware im Markt zu bestellen und geliefert zu bekommen. Beide Optionen verringern ebenfalls die Verweildauer im Markt, analog die Standzeit der PKW auf dem Parkplatz vor dem Markt. Auch die Zunahme des Onlinehandels ohne Marktkontakt spricht auch langfristig nicht für einen höheren Bedarf. Damit einhergehend ist auf die Zunahme des Onlinewarenverkehrs hinzuweisen. toom Baumarkt bietet bereits heute die Möglichkeit, Waren nach Hause zu liefern. Der Kunde kann online bestellen und die Ware wird für ihn an einem separaten Abholschalter bereitgestellt. Oder umgekehrt, die Ware wird durch unseren Kunden im Markt bestellt und zu ihm nach Hause gebracht. Durch beide Optionen verringert sich die Verweildauer im Markt deutlich. Analog verringert sich auch die Standzeit der PKW auf der Stellplatzanlage.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch den Baumarktbetreiber sehr große Ausstellungsflächen vorgehalten werden, welche nicht dem Verkauf dienen. Allein die breiten Gangführungen durch den Markt, aber auch die Ausstellungsflächen für Waren jeder Art im Markt reduzieren die tatsächliche Verkaufsfläche. So auch bei dem Neubauvorhaben in Norden.

6.5 Anpflanzungen

Entlang des Sonstigen Sondergebiets SO in östlicher Richtung hin zur Bundesstraße und in nördlicher Richtung zur freien Landschaft wird eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entsprechend der Aussagen des Umweltberichtes werden die folgenden Festsetzungen zur Eingriffsminderung getroffen:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind 1 bis 2 x verpflanzte Gehölze (80/100) in vier Reihen mit einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen: Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ilex (*Ilex aquifolium*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt 15 Linden (*Tilia cordata*, 3 – 4 x verpflanzt (mit Drahtballierung) 16 - 18 cm Stammumfang) in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Der Pflanzstreifen und der angrenzende Rasenstreifen sind mit einer Saatgutmischung als Kräuterrasen einzusäen.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes wird im nordwestlichen Bereich eine Fläche von 307 m² für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser / Elektrizität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient insbesondere der Unterbringung der Löschwasserversorgung (Tankbehälter und Technikraum). Die weitere Dimensionierung dieser Versorgungsanlagen wird innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkretisiert.

6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Durch das geplante Bauvorhaben werden großflächige Bereiche der natürlichen Oberfläche versiegelt, insbesondere durch die für den Betrieb des Baumarkts benötigten Stellplatzflächen. Die Dimensionierung sowie der erforderliche hydraulische Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage wird in einem Entwässerungskonzept der ARGO

GmbH (Norden) nachgewiesen. Das Entwässerungskonzept wird rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Genehmigung eingereicht.

Im Sinne der Stellungnahme wird der Unteren Wasserbehörde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan mit Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage zur Genehmigung vorgelegt.

Das Entwässerungskonzept basiert auf einer Entwurfsplanung und enthält hydraulische Berechnungen der Oberflächenentwässerung, des Regenrückhaltebeckens und eines an der Bundesstraße entlang führenden Grabens.

Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt, die aber keine prinzipiellen Änderungen vorsieht. Die Ausführungsplanung wird über einen Entwässerungsantrag an die Untere Wasserbehörde im Rahmen der weiteren Planung eingereicht.

Das Regenrückhaltebecken reduziert den Abfluss bei Starkregen auf den Meliorationsabfluss von 2 l/s*ha. Für den Fall eines Brandes ist bei gleichzeitigen Volleinstau des RRB noch ein Stauraum für ca. 443 m³ Löschwasser mit einfachen Mitteln (Sandsäcke auf dem Drosseldamm und im Bauwerk) herstellbar. Zur Aufnahme des Notüberlaufs beim Eintreten eines Regenereignisses größer als der Bemessungsregen, wird ein –Durchlass DN 500 unter der B 71 gebaut.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine private Pumpstation und den Anschluss an die Druckleitung der Stadtentwässerung Norden gesichert.

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Nachbarn wird über umlaufend vorhandene und aufgereinigte Gräben aufgefangen und ordnungsgemäß abgeleitet. Es läuft kein Oberflächenwasser vom Plangebiet in die umliegenden Gräben, außer über das RRB in den Graben, entlang der Bundesstraße B 72. Die östlich, nördlich und südlich gelegenen Grenzgräben können vom Plangebiet aus geräumt werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Folgenden wird die Zulässigkeit von werberelevanten Anlagen durch die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Art und Dimensionierung beziehen sich hierbei auf die Investorenplanung. Neben der planungsrechtlichen Absicherung des Investorenkonzeptes dienen diese Festsetzungen der Vermeidung einer Überladung des Ortseingangsbereiches durch übermäßige Werbeanlagen.

(1) An den Gebäudefassaden sind ausschließlich Flachwerbungen zulässig. Diese sind parallel zur Gebäudefassade mit einem max. Abstand von 0,5 m zur Außenkante der Fassade unterzubringen.

(2) Werbeanlagen an der Fassade der östlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:

- 1 Werbeanlage (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche eine max. Länge von 11,3 m und eine Höhe von max. 5,3 m nicht überschreitet,
- 2 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche jeweils eine max. Länge von 4 m und eine von Höhe 4 m nicht überschreitet,
- 4 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche jeweils max. 0,5 m² nicht überschreitet. Diese Werbeanlagen sind in Reihen mit einem max. Abstand untereinander von 1 m anzuordnen.
- 1 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche eine max. Länge von 36 m und eine Höhe von max. 1 m nicht überschreitet,
- Über dem Eingangsbereich ist eine Werbeanlage (Flachwerbung) mit einer max. Länge von 13 m und einer Max Höhe von 3 m zulässig.

(3) Werbeanlagen an der Fassade der westlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:

- 1 Werbeanlage (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche eine max. Länge von 11,3 m und eine Höhe von max. 5,3 m nicht überschreitet,
- 3 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche jeweils eine max. Länge von 4 m und eine von Höhe 4 m nicht überschreitet,
- 1 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche eine max. Länge von 36 m und eine Höhe von max. 1 m nicht überschreitet,

(4) Werbeanlagen an der Fassade der südlichen Gebäudeseite sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen an der Fassade der nördlichen Gebäudeseite sind nur wie folgt zulässig:

- 2 Werbeanlagen (Flachwerbung) deren Ansichtsfläche jeweils eine max. Länge von 1,5 m und eine von Höhe 1 m nicht überschreitet.

(6) An den östlichen und westlichen Traufwandseiten ist jeweils eine Werbeanlage auf und an Dachflächen zulässig mit max. Länge von 14 m und einer max. Höhe von 2,5 m. Die Aufständering der Werbeanlage darf das Maß von 1,5 m gemessen ab Oberkante Dachhaut und Unterkante Werbeanlage nicht überschreiten.

(7) Es sind insgesamt 6 Fahnenmasten mit einer max. zulässigen Höhe von 9 m NHN zulässig. Je Fahnenmast ist nur eine Werbefahne mit einer max. Länge von 1,5 m und einer max. Breite von 4,5 m zulässig. Mobile Werbefahnen sind unzulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten innerhalb von Flächen zum Anpflanzen ist unzulässig.

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

Eine selbstleuchtende Außenwerbung ist zulässig. Das Anstrahlen der Außenwerbung (z.B. durch Scheinwerfer) ist unzulässig.

(9) Es sind max. 5 ausklappbare Werbetafeln mit einer beidseitigen Werbefläche von max. 1m² zulässig.

(10) Über diese Örtlichen Bauvorschriften hinausgehenden Werbeanlagen sind unzulässig.

8 SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) wurden die von der Planung ausgehenden Emissionen, die auf eine umliegende schutzempfindliche Wohnnutzung einwirken, ermittelt und bewertet. Hierbei handelt es sich um die Lärmarten Verkehr und Gewerbe.

Der Verkehrslärm bleibt hierbei unberücksichtigt, da die Planung der äußeren Erschließung, die dem Verkehrslärm zuzuordnen ist, Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens ist und daher auch innerhalb dieser Bauleitplanung nicht abwägungsfähig ist.

Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“, wird zur schalltechnischen Beurteilung der verursachten Schallimmissionen des Gewerbelärms die TA-Lärm vorgeschrieben. Da der Verlauf der B72 verändert wird, ist der Verkehrslärm nach Vorgaben der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ zu beurteilen.

Für die schalltechnische Beurteilung des Gewerbelärms sind die folgenden Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm heranzuziehen:

Mischgebiete (MI)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Für die schalltechnische Beurteilung gemäß TA-Lärm muss die sogenannte Gesamtbelastung ermittelt werden. Diese ergibt sich aus der Zusatzbelastung (ZB / hier: das zukünftige Betriebsgelände) und der immissionsrelevanten Vorbelastung (VB / hier: weiteres zu berücksichtigendes Gewerbe, Emissionskontingente des westlich gelegenen Gewerbegebietes „Leegemoor“, etc.).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen schalltechnischen Ausgangsdaten (siehe Anlage) wurde eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt. Es wurde hierbei die Schallabschirmung des geplanten toom-Baumarktes berücksichtigt. Es ergeben sich folgende rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel (L_r) (gerundet), die den zulässigen Immissionsanteilen ($L_{si, zul}$) gegenübergestellt sind.

| Immissionspunkt | IRW / Tag [dB(A)] | L_r , Tag [dB(A)] | IRW / Nacht [dB(A)] | L_r , Nacht [dB(A)] |
|------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| IP01 Hohe Vier 7 | 55 | 41 | 40 | 36 |
| IP02 Bundesstraße Hs. Nr.128 | 60 | 46 | 45 | 42 |
| IP03 Bundesstraße Hs. Nr.139 | 60 | 50 | 45 | 45 |
| IP04 Bundesstraße Hs. Nr.140 | 60 | 49 | 45 | 42 |

Tabelle: Berechnungsergebnisse Beurteilungspegel Tag / Nacht (gerundet)

| Immissionspunkt | Ls, max. zul. / Tag | Ls, max, Tag [dB(A)] | Ls, max. zul. / Nacht | Ls, max, Nacht |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| IP01 Hohe Vier 7 | 85 | 48 | 60 | 47 |
| IP02 Bundesstraße Hs. Nr.128 | 90 | 55 | 65 | 54 |
| IP03 Bundesstraße Hs. Nr.139 | 90 | 58 | 65 | 56 |
| IP04 Bundesstraße Hs. Nr.140 | 90 | 71 | 65 | 49 |

Weiterhin wurden aufgrund des einwirkenden Schienenlärms die gesunden Arbeitsverhältnisse untersucht (Siehe Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt dass die zulässigen Vorgaben des Gewerbelärms nach TA-Lärm eingehalten und während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) deutlich unterschritten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit werden auch unter erhöhter Prognosesicherheit eingehalten.

Die Nutzung der Büroräume erfolgt ausschließlich während der Tageszeit (06.00-22.00 Uhr).

DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 64 dB(A)

Zur Ermittlung der Schallemissionen des Schienenverkehrs ist mit Wirkung zum 01. Januar 2015 die Anlage 2 zu §4 der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (zuletzt geändert am 18. Dezember 2014) heranzuziehen (Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03-2012 im Zugverband).

Die Berechnungsergebnisse sind in einem Schallimmissionsraster dargestellt, das dem Anhang zu entnehmen ist (hier: Erdgeschosshöhe $h = 2$ m). Aus der Darstellungen wird ersichtlich, dass während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) an dem Gebäude (hier: im Bereich Büro) der zulässige Orientierungswert der Bauleitplanung um ca. 2 dB geringfügig überschritten, der zulässige Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung hingegen um 2 dB unterschritten wird. Im Bereich des geplanten Fensters werden die zulässigen Werte eingehalten.

Zur Absicherung von gesunden Arbeitsverhältnissen wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Lärmpegelbereich III:

An allen Gebäudefronten von Aufenthalts- und Büroräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Juli 2016 Tabelle 7, Zeile 6 entsprechen.

9 WALDBELANGE

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Waldflächen. Hierbei handelt es sich um den östlich der Bundesstraße gelegenen Tidofelder Holz und zum anderen um eine kleinere unmittelbar südlich angrenzende Waldfläche.

Der Tidofelder Holz befindet sich in einem Abstand von rd. 70m zum Plangebiet, wonach gem. einem Ziel der Raumordnung der erforderliche Mindestabstand unterschritten wird. Zur Überwindung der raumordnerischen Zielvorgabe wurde von der Stadt Norden ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Aurich beantragt (siehe hierzu auch Kap. 3.2 Zielabweichungsverfahren).

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Vorhabenstandortes ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Tidofelder Holz durch das Vorhaben ausgeschlossen. Hierbei bilden insbesondere die Bundesstraße sowie die waldseitige Straßenrandbebauung eine bestehende Abschirmung zum geplanten Einzelhandelsvorhaben. Bedingt durch die linienhaften Verkehrsanlagen (Bundesstraße und Bahnanlage) sowie durch die bestehende, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die gewerblichen Anlagen, ist der Waldrand bereits zum heutigen Zeitpunkt von einer unbelasteten Landschaft abgeschnitten.

Im südlich angrenzenden Bereich befinden sich Baumgruppen in einer parkähnlichen, privaten Anlage. Auf diese Waldfläche ist das Ziel der Raumordnung von einem Mindestabstand von 100m nicht anzuwenden, da der betreffende Wald mit einer Fläche von rd. 0,9 ha den raumordnerischen Schwellenwert von 3 ha unterschreitet.

Der Waldabstand der Bebauung beträgt in diesem Bereich ca. 11 m, bestehend aus Entwässerungsgraben und Grenzabstand. Zum einen handelt es sich um einen jungen Sukzessionswald, so dass eine ausreichende Falllänge gegeben ist und zum anderen wird an den Wald keine schutzempfindliche Nutzung herangeführt, wie die bei Hausgärten der Fall wäre.

Aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Abstand von einer Baumlänge unterschritten. Der angrenzende Waldbereich ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, in südlichen Bereich, durch bauliche Anlagen bereits vorgeprägt.

Angesichts dessen sowie aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge unterschritten.

10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR

Mit der Realisierung eines Sonstigen Sondergebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 V werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt und weitgehend versiegelt.

Diese Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes und der fehlenden Anbindung zu weiteren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen sind Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht erkennbar.

Bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb kann ein Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb verletzen. Nach allgemeiner Erfahrung kann aber ein Verlust von Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5% der Betriebsfläche einen gesunden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in der Regel nicht gefährden. Deshalb kann der Planungsträger regelmäßig bei einer Landinanspruchnahme bis zu diesem Anhaltswert ohne Einholung eines landwirtschaftlichen Sachverständigengutachtens ausgehen, dass eine vorhabenbedingte Existenzgefährdung oder Vernichtung, des in Rede stehenden Betriebs nicht eintritt (vgl. Gierke/Schmidt –Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rdn. 2628).

Hierbei ist ferner zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um Eigentumsflächen oder einen langfristig gesicherte Pachtfläche handelt. Die Fläche wurde einem Landwirt zur Nutzung überlassen und kann gem. vertraglicher Vereinbarung von der Stadt Norden jederzeit im Bedarfsfall gekündigt werden. Dieses Kündigungsrecht wurde vereinbart, um die Flächen, wie im vorliegenden Fall, einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

11 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Bebauung bereits vorbelastet und bildet eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die Planung ist als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes zu verstehen und füllt die bereits südlich und westlich bestehenden Siedlungsbereiche auf. Für den südlichen Teilbereich bestehen bereits Baurechte durch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Für Bauvorhaben des großflächigen Einzelhandels, sofern eine Geschossflächenzahl von 5000 m² übertroffen wird, ist keine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVGP erforderlich. Dazu heißt es in der gängigen Kommentierung der BauNVO:

*„Nach § 17 des Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. 25.6.2005 (BGBl. I S. 2350, **Anh. 10**) wird bei B-Plänen für ein Einkaufszentrum, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m² und mehr, für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird (Nr. 18.6 der Anl. 1 zum UVGP), die UVP als **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des **BauGB** durchgeführt. Bei einer Geschossfläche von 1000 m² bis weniger als 5000 m² ist für diese Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG durchzuführen (Näheres s. in § 17 UVPG 2005 und **Anh. 10**).“*

(Zitat aus Fickert/ Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 11 RN 25.71)

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell von Bierhals et al. (2004). Im Wesentlichen basiert das Modell auf den Wertigkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen. Die Biotoptypen (nach v. Drachenfels) werden dabei auf einer Skala von 0 bzw. 1 (wertlose, versiegelte Flächen) bis 5 (Naturnahe – natürliche, zumeist besonders geschützte Lebensräume) eingeteilt. Zur Eingriffsbilanzierung wird dann die jeweilige Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und ein Gesamtwert errechnet. Dieser Gesamtwert wird dem Gesamtwert der prognostizierten Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich dann der Kompensationswert.

Zusätzlich sind weitere Bewertungsmerkmale bzw. Parameter zu beachten, die in der Beurteilung mit zu berücksichtigen sind: Vorkommen gefährdeter Arten, besondere Standortbedingungen, biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt an biotoptypischen Arten.

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt. Der quantitative Bedarf ergibt sich dabei aus der Überlagerung des Ist-Zustandes der Fläche mit dem zu erwartenden Zustand einer Nutzung als Sondergebiet. Die Art der notwendigen Maßnahmen wird aus der Forderung nach einem funktionalen Zusammenhang zwischen verlorengelassenen und neu zu schaffenden Werten und Funktionen abgeleitet.

Durch Versiegelung verlorengelassene Werte und Funktionen des Bodens müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, wenn Böden von besonderer Bedeutung betroffen sind. Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt werden im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen (BIERHALS et al. 2004). Der sich aus der zulässigen Flächenversiegelung ergebende Bedarf für das Schutzgut Boden muss jedoch zusätzlich zum Bedarf für die anderen Schutzgüter kompensiert werden, da es sich bei einer Versiegelung um eine besonders gravierende Beeinträchtigung handelt, bei der sämtliche Funktionen und Werte verloren gehen.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt durch die Aufwertung auf der externen Kompensationsfläche II (Abriss des Wohnhauses, Anlage eines Feldgehölzes und naturnahen Kleingewässers) sowie durch die landschaftsgerechte Eingrünung des Bauvorhabens (15 Linden, Feldhecke). Zudem wird auch durch die Anlage der Obstwiese mit artenreichem Grünland auf der Kompensationsfläche I eine Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem Bereich erreicht.

| Ist - Zustand | | | | Planung | | | |
|--|----------------|------------|-------------|---|----------------|------------|-------------|
| Ist – Zustand der Biotoptypen | Fläche (in m²) | Wertfaktor | Flächenwert | Eingriffs-/ Ausgleichs-fläche | Fläche (in m²) | Wertfaktor | Flächenwert |
| Intensivgrünland (GIF) | 24.579 | 2 | 49.158 | Gebäude | 10.576 | 1 | 10.576 |
| Brache (UHF, BRU) | 1.771 | 3 | 5.313 | Zufahrten, Parkplätze | 12.450 | 1 | 12.450 |
| Feuchtgebüsch (FGZ / BFR) | 280 | 4 | 1.120 | Regenrückhaltebecken | 1.331 | 2 | 2.662 |
| Teich (SEZ) | 154 | 5 | 770 | Feldhecken neu | 515 | 2 | 1.030 |
| Tümpel (STG) | 58 | 4 | 232 | Baumreihe neu | 736 | 2 | 1.472 |
| Baumhecke (HFB) | 190 | 3 | 570 | Artenreicher Scherrasen | 1.257 | 2 | 2.514 |
| Graben (FGZ) | 420 | 2 | 840 | Graben (FGZ) | 587 | 2 | 1.174 |
| Gesamt | 27.452 | | | | 27.452 | | |
| Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand | | | 58.003 | Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung | | | 31.878 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand | | | | 58.003 | | | |
| - Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung | | | | - 31.878 | | | |
| = Flächenwert der Ausgleichsfläche | | | | 26.125 | | | |

In der Flächenbilanz sind 26.125 Wertpunkte auszugleichen zzgl. 11.513 Wertpunkte für die Versiegelung, insgesamt sind 37.638 Wertpunkte auszugleichen. Dies entspricht einer Aufwertung von 3,76 ha um eine Wertstufe oder 1,25 ha um drei Wertstufen. Die besonders geschützten Biotope Teich und Tümpel sind gesondert an anderer Stelle wiederherzustellen.

10.1 Interne Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO wird zur Vermeidung von Eingriffe in den Naturhaushalt eine Anpflanzung einer Feldhecke mit einer Breite von 6 m bzw. 4 m festgesetzt.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine vierreihige Feldhecke anzulegen. Als Pflanzgut ist eine Mischung folgender Gehölzarten zu verwenden: Haselnuss, Hundsrose, Ohrweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Schlehe. Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Sträucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Kompensation Obstbaumwiese

Als Ausgleichsfläche soll eine 1,345 ha große Ackerfläche (WST I) in eine Obstwiese (HO) mit mesophilem Grünland (GMS) der WST IV entwickelt werden. Davon werden 851 qm für das Planfeststellungsverfahren (Anbindung einer Stadtstraße) beansprucht. Es verbleiben somit 1,26 ha mit einem Aufwertungspotential von 37.797 Wertpunkten. Die Obstwiese ist mit 100 Hochstämmen alter, regionaler Sorten in drei Reihen zu bepflanzen. Zusätzlich ist die Fläche mit einem autochthonen Saatgut einzusäen.

Die Kompensationsfläche Leezdorf (Gemarkung Leezdorf, Flur 3, Flurstücke 111/168, 111/169) besteht aus Tiefumbruchboden und liegt in einer ehemaligen Hochmoorlandschaft. Heute stellt sie jedoch eine bereits durch Gehölzstrukturen gegliederte Geestlandschaft dar.

Kompensation Kleingewässer

Von den erforderlichen 37.638 Wertpunkten verbleibt abzgl. der 37.797 Wertpunkte ein Kompensationsplus von 159 Wertpunkte. Die beiden besonders geschützten Kleingewässer sind zusätzlich auszugleichen.

Hierzu soll ein Hausgrundstück gegenüber dem Plangebiet aufgewertet werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muss mit der neuen Zufahrt zum Plangebiet die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück Nr. 139 aufgehoben werden. Das Gebäude wird abgerissen, das 835 qm große Grundstück entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen. Entlang der B 72 besteht bereits auf überwiegender Länge eine Baumreihe aus alten Birken, Eichen, Eschen u.a. einheimischen Gehölzarten. Außerdem soll hier ein Kleingewässer mit einer Größe von 270 qm neu angelegt werden. Das Kleingewässer ist mit Flachufern naturnah

anzulegen; ein Gestaltungsplan ist aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich. Das neue Gewässer ist von der Lage am Waldrand optimal als Ausgleichsgewässer für die Amphibienpopulation im Plangebiet geeignet, da hier dann Laichgewässer und Sommer- und Winterlebensraum nicht durch eine Straße getrennt sind. Zwischen Wald und neuem Laichgewässer liegen dann nur noch der Berumerfehkanal und ein Fuß- und Radweg, die von Amphibien gefahrlos durch bzw. überquert werden können. Bei einer Fläche von 835 qm hat diese zweite Kompensationsfläche einen Ausgangswert von Wertstufe I und soll als naturnahes Feldgehölz und Kleingewässer (Wertstufe IV) entwickelt werden. Die Herstellung des Kleingewässers wird hier nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren „Anbindung einer Stadtstraße an die B 72 in Nadörst“ übernommen.

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

12 Städtebauliche Daten

| Festsetzung | Fläche in m² |
|---|--------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet SO | 22.245 m ² |
| Straßenverkehrsflächen, öffentlich | 1.713 m ² |
| Stellplätze | 1.706 m ² |
| Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) | 894 m ² |
| Flächen für die Versorgung | 307 m ² |
| Wasserflächen (Entwässerungsgräben) | 587 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 27.452 m² |

13 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet wird über eine Pumpstation und Druckleitung an die Zentralkläranlage der Stadt Norden angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung dieses Vorhabens ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Dazu wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept mit einem entsprechenden Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erarbeitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W405 von mind. 1.600 l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Hydranten zur Löschwasserversorgung untergebracht und ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Es wird ein Löschwasserspeicher für 650 m³ errichtet, hierbei entfallen 600 m³ für die Sprinkleranlage und 50 m³ für die Wandhydranten.

Die hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen werden rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Brandmeister abgestimmt.

14 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

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.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtfelder

Im Bereich der Anbindung der Gemeindestraße an die Bundesstraße 72 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten.

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Sulfatsaure Böden

Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG erforderlich werden.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Aurich) zuständig.

DIN - Normen und technische Regelwerke

Die folgenden DIN-Normen und technische Regelwerke sind bei der Stadtverwaltung Norden, Fachdienst Stadtplanung u. Bauaufsicht, einsehbar:

- DIN 4109 " Schallschutz im Hochbau"

Norden, den

Der Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Gemäß § 12 BauGB kann die Stadt Norden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um die Nadörst Projektprojektentwicklung GmbH & Co KG, Gewerbestraße 23, 26506 Norden. Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Grundstücksflächen des Plangebietes. Dies wird spätestens zur Wirksamkeit des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Lage des Bauvorhabens und Erschließung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Norden mit einer Größe von rd. 27.452 m².

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Bundesstraße B 72. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die hierfür erforderlichen Verkehrsanlagen werden im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens sichergestellt.

Stellplätze

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 274 Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt.

Eine ausreichende Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen wurde durch entsprechende Schlepplinien nachgewiesen.

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben besteht aus einem großflächigen Einzelhandel mit bau- und gartenmarktspezifischen Hauptsortiment (toom-Baumarkt) und soll über eine Verkaufsfläche von etwa 9000 m² verfügen. Das Vorhaben soll den green building Standards der Firma toom Baumarkt GmbH entsprechend errichtet werden, d.h. mit Verwendung von Wärmetauschern, Photovoltaikanlagen, natürlicher Raumbelichtung etc.

Einzelheiten sind dem anliegenden Ausführungsplänen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens ist dem anliegenden Lageplan, sowie den Gebäudegrundrissen und dem Gebäudeansichten zu entnehmen.

Kosten und Realisierung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Realisierung einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Norden keine finanziellen Aufwendungen. Die Stadt Norden wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Ende 2022 abzuschließen.