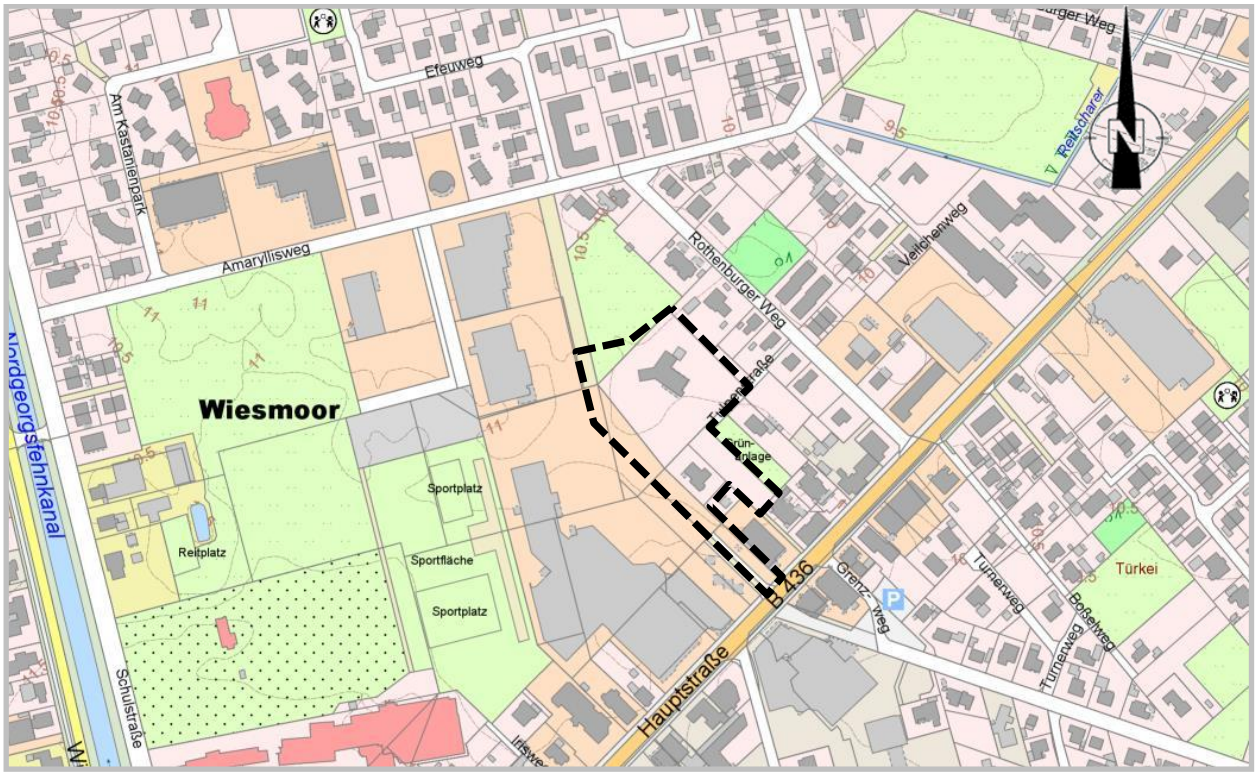
Stadt Wiesmoor

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. B 13

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung



Übersichtskarte **Stand: 19.04.2021**

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Telefon 04934/340 838-0 Telefax 04934/340 838-7

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.10.2020 bis einschl. 20.11.2020 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen: 1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 19.10.2020 2. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, mit Schreiben vom 19.11.2020 3. TenneT TSO GmbH, mit Schreiben vom 21.10.2020 4. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland, mit Schreiben vom 19.10.2020 5. Sielacht Stickhausen, mit Schreiben vom 13.11.2020	**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung

6.	**Landkreis Leer mit Schreiben vom 10.11.2020**	
	Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Gegenstand dieser sind folgende Planungen:	
	Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt die weitere Entwicklung der innerhalb des Ortskerns gelegenen Einzelhandelsstandorte im Bereich des Kaufhauses Behrends planungsrechtlich abzusichern. Konkreter Anlass für die planungsrechtliche Neuordnung des Bereichs ist der Umzug bzw. die Umnutzung zweier Einzelhandelsbetriebe: Zum einen verfolgt der örtliche Aldi-Markt das Ziel, einen neuen Markt zu errichten (im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 13), zum anderen will der Rossmann-Markt in die Verkaufsflächen des bisherigen Aldi-Standortes (im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 14) umziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus raumordnungsrechtlicher Sicht nehme ich hierzu wie folgt Stellung (aufgrund der engen Verzahnung der Vorhaben erfolgt eine gemeinsame Stellungnahme für beide Bauleitplanungen):	
	In den Begründungen werden alle Ge- und Verbote des LROP 2017 in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel diskutiert. Zur Überprüfung der Verträglichkeit wurde eine Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH vorgelegt. Diese war in dieser Form auch bereits Bestandteil der Unterlagen im Rahmen der Vorabstimmung zu einem möglichen Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Hierzu wurde meinerseits eine Stellungnahme an den Landkreis Aurich versandt (23.09.2020), die ich dieser Stellungnahme beifüge. Laut Begründung soll die interkommunale Abstimmung im Rahmen der Einzelhandelskooperation im späteren Verlauf des Planverfahrens durch- (bzw. weitergeführt) werden. Ich gehe davon aus, dass meine in der Stellungnahme vom 23.09.2020 aufgegriffenen Punkte in diesem Kontext behandelt werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Die Planbegründung wird im Sinn der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Erläuterung: Die interkommunale Abstimmung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und dessen Ergebnisse werden in der Begründung aufgenommen.

	Einem möglichen Moderationsverfahren vorwegnehmend wird in der Begründung zu beiden Bebauungsplänen bzgl. des Abstimmungsgebotes nach dem LROP angeführt, dass keine Konflikte zu erwarten sind, da die Erweiterungsvorhaben der Nahversorgung dienen und keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die potenziell betroffenen Versorgungsbereiche im Landkreis Leer kann dieses von meiner Seite aus u.a. nach Auswertung der Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH bestätigt werden, die allgemeine Schlussfolgerung in der B-Plan Begründung, dass es keine städtebaulichen Auswirkungen gibt, da es sich um Vorhaben ausschließlich zur Nahversorgung handelt, greift hier meiner Auffassung nach aber zu kurz: Der Begriff „Nahversorgung" suggeriert in diesem Zusammenhang ggf. eine Nicht-Raumbedeutsamkeit der Vorhaben, was jedoch den Sachverhalt nicht trifft. Es handelt sich nicht um eine wohnortnahe Nahversorgung im Sinne des LROP, sondern um Angebote der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wiesmoor für periodische Güter. Es ist somit zu prüfen, ob die Dimensionierung der Vorhaben dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Wiesmoor bzgl. dieser Güter entspricht (vgl. Kongruenzgebot des LROP). Im Bereich um das Kaufhaus Behrends hat sich im Laufe der letzten Jahre ein Angebotsschwerpunkt in Form einer Einzelhandelsagglomeration entwickelt, der auch für Kunden aus größerer Entfernung attraktiv sein kann. In der Begründung selbst wird zudem aufgeführt, dass der neue Aldi-Markt den Wettbewerbsdruck auf Wettbewerber in der Umgebung erhöhen wird. Eine überörtliche Betrachtung ist auch daher angeraten, als dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Wiesmoor in den Warengruppen Nahrung und Genussmittel bzw. Gesundheit und Körperpflege für die Bestandsicherung bis zum Jahr 2025 lediglich Zusatzbedarfe von ca. 380 m² Verkaufsfläche (VKF) ausgewiesen worden sind, mit den nun vorgelegten Planungen jedoch ca. 800 m² VFK für diese Sortimente zusätzlich bereitgestellt werden sollen. Der Schluss, dass die vorgelegten Planungen auf interkommunaler Ebene keine Konflikte erwarten lassen, kann somit an dieser Stelle ggf. lediglich aus den	Die Planbegründung wird im Sinn der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.

	Ergebnissen der vorgelegten Wirkungsanalyse gezogen werden und nicht aus einer (reinen) Nahversorgungsfunktion der hier betrachten Vorhaben. Gegen die Vorhaben selbst bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	

7.	**Landkreis Leer, mit Schreiben vom 23.09.2020**	
	Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Gegenstand dieser ist folgende Planung: Auf dem Gelände des Kaufhauses Behrends in Wiesmoor ist die Verlagerung und Neuerrichtung des bisher bestehenden Aldi-Marktes geplant. Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) soll 1.266 m² betragen (bisher: 850 m²). Die bisherigen Flächen des Aldi-Marktes sollen durch Rossmann nachgenutzt werden, der sich zurzeit noch im Kaufhaus selbst befindet (VKF derzeit 410 m², neu: 795 m²). Die Flächen der derzeitigen Rossmann Filiale sollen wiederum durch einen Schuhladen nachgenutzt werden. Aus raumordnerischer Sicht nehme ich zu dem Vorhaben und der Frage der Erforderlichkeit eines Moderationsverfahrens wie folgt Stellung: Zur Beurteilung des Planvorhabens wurde ein Verträglichkeitsgutachten der Dr. Jansen GmbH vorgelegt. Laut Gutachten ist das Vorhaben mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verträglich und die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird im Sinn der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannten Punkte wurden innerhalb der Moderationsverfahrens zur interkommunalen Abstimmung durch ein ergänzendes Gutachten (Dr. Jansen GmbH, Feb. 2021) thematisiert. Im

	Vorgaben des LROP werden eingehalten. Negative städtebauliche Effekte sind insbesondere für die Gemeinde Uplengen auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Den Ergebnissen des Gutachtens wird vom Landkreis Leer grundsätzlich gefolgt. Folgende Punkte werden jedoch angemerkt: Prüfung auf Einhaltung der Vorgaben des LROP (Vorhaben Aldi und Rossmann) Die Bewertung des Kongruenzgebotes ist methodisch nicht nachvollziehbar. Ausschlaggebend ist nicht (wie im Gutachten angegeben), dass der erwartete Umsatz des Vorhabens unter der im Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft liegt, sondern die tatsächliche Kaufkraftherkunft. Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der Sortimente aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Wiesmoor stammen darf. Bewertungsrelevante Kriterien sind hierfür u.a. Kaufkraftbindungsquoten sowie Lagebeziehungen zwischen Wettbewerbern bzw. Versorgungsbereichen. Die Gegenüberstellung des im Kongruenzraum erzielten Einzelhandelsumsatzes und des lokalen Nachfragevolumens kann hingegen lediglich ein Indiz sein, ob innerhalb des Kongruenzraums noch entsprechende Verkaufsflächenpotenziale vorhanden sind und somit ggf. im Zusammenhang mit der Lage eines Vorhabens eine hohe Kaufkraftbindung vor Ort begründen. Ausweislich eines Zentralitätswerts von 132 (vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Wiesmoor 2018) gilt dies zumindest für Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Wiesmoor nicht. Vor diesem Hintergrund ist eine differenziertere Kaufkraftherkunftsanalyse für die Prüfung des Kongruenzgebotes des LROP geboten.	Ergebnis des Moderationsverfahrens wurden keine Interkommunalen Konflikte durch die vorliegende Planung erwartet. Entsprechend wurde durch den Landkreis Aurich eine positive raumordnerische Beurteilung ausgesprochen (Schreiben vom 01.04.2021).

	Bezüglich des Abstimmungsgebotes wird im Verträglichkeitsgutachten auf eine fehlende Fortschreibung der Grundlagen zu den Vorgaben der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland verwiesen. Es wird nicht deutlich, was hiermit gemeint ist. Es besteht ein zwischen den beteiligten Akteuren abgestimmtes Grundsatzpapier, in dem die Vorgehensweise beim Moderationsverfahren sowie Bewertungskriterien festgelegt sind. Die Fortschreibung ist vorgesehen, aber für die Bewertung dieses Vorhabens nicht Voraussetzung. Bewertung des Schuhmarktes Im Verträglichkeitsgutachten erfolgt aufgrund der mittelzentralen Teilfunktion der Stadt Wiesmoor für aperiodischen Einzelhandel und des nur sehr geringen Verkaufsflächenzuwachs von 40 m2 für das Sortiment Schuhe keine vertiefende Prüfung. Der geringe Verkaufsflächenzuwachs wird mit der Aufgabe des Schuhhauses Jaspers begründet, welches sich an der Hauptstraße 220 und damit abseits von dem hier betrachteten Bereich befand. Es unterbleibt eine Auseinandersetzung mit dem alten Standort. Eine Nachnutzung durch Einzelhandel, ggf. erneut mit dem Sortiment Schuhe kann u.U. nicht ausgeschlossen werden. Es ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen, inwieweit hier weiterhin Baurecht für Einzelhandelsnutzungen besteht. Eine Berücksichtigung von lediglich 40 m2 Verkaufsflächenzuwachs ist vor diesem Hintergrund kritisch zu sehen. Eine einfache „Gegenrechnung" des aufgegeben Schuhhauses an der Hauptstraße wird zudem auch der mit einem (weiteren) Schuhladen verbundenen Attraktivitätssteigerung des Kaufhauses Behrends nicht gerecht. Erweiterunssabsichten in der Gemeinde Uplengen Die Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung der Supermärkte Combi und NEZ (künftig: Edeka) in Remels werden weiterhin verfolgt. Es wird auf die entsprechende Stellungnahme der Gemeinde Uplengen verwiesen. Aufgrund des gewachsenen leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereichs in Remels und der Tatsache, dass es sich bei beiden Vorhaben um Supermärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter	

	handelt, werden keine wesentlichen Einflüsse auf die jeweilige Planungsumsetzung erwartet. Unter Berücksichtigung der oben genannten Anregungen, insbesondere einer weiteren Betrachtung des ehemaligen Standortes des Schuhhauses Jaspers, kann aus Sicht des Landkreises Leer auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet werden. Gegen das Vorhaben selbst bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	

8.	**Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 02.12.2020**	
	Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Raumordnerische Bedenken:</u> Die vorgelegte Bauleitplanung ist (noch) nicht an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst und zwar aus folgendem Grund: Gern. LROP Kap. 2.3 Ziff. 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Für die Abstimmung des Vorhabens ist eine Moderation im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland notwendig. Diese Moderation ist noch nicht	Die Planbegründung wird im Sinn der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Erläuterung:

	abgeschlossen. Das Vorhaben ist somit noch nicht abschließend abgestimmt und verstößt somit (zurzeit) gegen das zuvor genannte Ziel der Raumordnung. Das Ergebnis und somit auch der Abschluss des Moderationsverfahrens wird Ihnen im Rahmen meiner raumordnerischen Stellungnahme mitgeteilt werden. Auch das Ergebnis der Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übrigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird Ihnen darin mitgeteilt werden.	Die interkommunale Abstimmung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und dessen Ergebnisse werden in der Begründung aufgenommen. Durch den Landkreis Aurich erfolgte zwischenzeitlich eine positive raumordnerische Beurteilung (Schreiben vom 01.04.2021). Die Ziele der Raumordnung werden damit beachtet.
	<u>Naturschutzrechtliche Belange:</u> In dem o.g. Bauleitplanverfahren wird ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB angestrebt. Die Eingriffsregelung der §§ 13-15 BNatSchG wird nicht angewandt. Ein Umweltbericht zum Vorhaben muss nicht erstellt werden. Der Planbereich ist neben seiner derzeitigen Nutzung mit Wohngrundstücken und gärtnerisch genutzten Grundflächen geprägt durch einen nicht unerheblichen Altbaumbestand bzw. zusammenhängende Gehölze in parkähnlicher Anordnung im Umfang von ca. 2.000 m². Die Stadt Wiesmoor verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung. Zur Sicherung des Erhaltes von wertgebenden Altbäumen sowie der Integrität und Durchgrünung des städtischen Bereiches (Klima, Arten- und Strukturvielfalt im urbanen Raum) sind demnach Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne notwendig. Im Planteil des Bebauungsplanes fehlen Darstellungen und Festsetzungen zum Erhalt von Altbäumen und städtebaulichem Funktionsgrün. Der lokale teils parkartige Gehölzbestand (mit immerhin mindestens 15 Altbäume) ist in der Begründung nicht benannt und bewertet. In der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. B 13 werden die bestehenden Strukturen hinsichtlich ihrer möglichen artenschutzrechtlichen Bedeutung und der Auswirkungen auf das Binnenklima der Stadt nicht hinreichend gewürdigt. Ein Verweis dass bei „Berücksichtigung von Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) artenschutzrechtliche	Die Planbegründung wird redaktionell überarbeitet. Erläuterung: Im genannten Bereich erfolgte in den Wintermonaten, im Zuge der Aufgabe der Wohnnutzung, eine Baufeldfreimachung. Eine Kartierung der Gehölzbestände ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Da das Wohngebäude noch besteht wird zum Fledermausschutz im Rahmen der weiteren Planung eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Stellungnahme wird grundsätzlich zugestimmt wonach Gehölzstrukturen im urbanen Raum positive Effekte auf das Kleinklima aufweisen. Der Verlust an Gehölzstrukturen soll daher im Stadtgebiet auf Grundstücksflächen der Stadt Wiesmoor ausgeglichen werden. Als Ausgleich erfolgt eine Anpflanzung einer Ligusterhecke auf einer Länge von insgesamt 110m sowie die Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Stammdurchmesser 16 – 18 cm (alter Sorten). Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 17/025, Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

	Verbotstatbestände nicht zu erwarten" sind, entbindet in diesem Zusammenhang nicht von einer vorsorglichen Bewertung der vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vor Ort und der Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Ich empfehle im Rahmen eines vollumfänglichen und vollständigen Abwägungsverfahrens sämtlicher gesellschaftlicher Belange (Artenschutz, Klima) die vorhandenen Altbaumbestände zu erfassen und hinsichtlich einer möglichen Habitatfunktion sowie einer Erhaltenswürdigkeit und Festsetzung im Bebauungsplan hin zu überprüfen. <u>Brandschutztechnische Belange:</u> Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/min bzw. 96 m³ /Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herr Wilts, und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen. Kann die Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserleitung abgedeckt werden, kann das Löschwasser durch a) einen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung b) einen Löschwasserteich nach DIN 14210 c) eine Entnahmestelle aus einem öffentlichen wasserführenden Gewässer im Sinne der Din 14210, oder d) einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorgehalten werden.	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden die entsprechenden Vorschriften und Hinweise beachtet.

	Die Größe und Ausbildung der Löschwasserversorgung ist mit meinem Brandschutzprüfer abzustimmen.	
	<u>Wasser- und Deichrechtliche Belange:</u> Im B-Plan ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird im Bebauungsplan ergänzt.
	<u>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachiiche Belange:</u> Ich weise darauf hin, dass die Böden im Plangebiet verdichtungsempfindlich sind. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit" zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen.	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden die entsprechenden Vorschriften und Hinweise beachtet.
	Der in der Begründung zum Bebauungsplan B13 unter Kap. 5.1 genannte Hinweis zu Altstandorten/ Altablagerungen ist wie folgt zu korrigieren: • Südwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Betriebsgrundstück einer Tankstelle, die als altlastenrelevant einzustufen ist.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.
	Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 12 (B13) bzw. Kap.11 (B14) genannten Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung:

	Altablagerungen/Altstandorte, Bodenschutz und Abfälle sind wie folgt zu aktualisieren: 1. (Altablagerungen/Altstandorte): Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 2. (Bodenschutz) Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten 3. (Bodenschutz) 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. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	Die Hinweise 1-5 werden in Planbegründung und Planzeichnung im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

	des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. 4. (Abfälle) Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Folgender Hinweis sollte außerdem in die Bebauungspläne aufgenommen werden 5. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird im Bebauungsplan ergänzt.

9.	**Ostfriesische Landschaft, mit Schreiben vom 30.10.2020**	
	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme befindet sich auf der Planzeichnung.

10.	**NLWKN, mit Schreiben vom 28.10.2020**	
	Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:	

	In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. **Stellungnahme als TÖB:** Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Zuge der Tief- und Ausbauplanung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, welcher den Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen enthält. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11.	**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, mit Schreiben vom 03.11.2020**	
	Das Plangebiet grenzt an die Nordwestseite der Bundesstraße 436, deren Belange die NLStBV- GB Aurich vertritt. Gegen die eigentliche Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. Allerdings sind die folgenden Belange der B 436 zu berücksichtigen. Heute verfügt das gesamte Kaufhausgelände über mehrere unmittelbaren Zufahrten zur B 436 sowie über eine Anbindung an die Stadtstraße „Amaryllisweg“. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche soll die vorhandene nordöstliche Zufahrt zur B 436 in Richtung Ortsausgang verlegt	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung:

	werden. Die heutige Zufahrt verfügt über zwei Fahrspuren zum Einbiegen in die B 436, sodass sich Fahrzeuge dort nebeneinander aufstellen können und sich somit gegenseitig die Sicht auf den fließenden Verkehr der B 436 sowie den Geh- / Radweg nehmen. In dem Streckenabschnitt der B 436 befinden sich Stadtstraßenanbindungen sowie mehrere Zufahrten. Die Zufahrten des Kaufhausgeländes sind teilweise stark frequentiert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit im Zuge der B 436 ist die Zufahrt in einer befestigten Breite von maximal 6,00m mit lediglich einer Einbiegespur (für beide Fahrtrichtungen - Voßbarg und Friedeburg) herzustellen. Ich bitte eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Einmündungsradien der Zufahrt sind anhand von Schleppkurven für die zu erwartenden LKW zu bemessen. Die Zufahrtsplanung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit meiner Dienststelle abzustimmen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der B 436 sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Aurich (Tel.: 04941/93340) durchzuführen.	Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden entgegen der ursprünglichen Planfassung die erforderlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen abgesichert. Aus Vorsorgegründen wurde im Bereich des genannten Knotenpunktes die Verkehrsfläche erweitert. Im Rahmen der nachfolgenden Tief- und Ausbauplanung wird somit der Gestaltungsspielraum erhöht. Die weiteren Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. Es erfolgt eine Abstimmung mit den Straßenbaubehörden.
	Auf die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Einmündung in die B 436 haben Sie bereits hingewiesen. Es handelt sich hier jedoch nicht um § 31 (2) NStrG, sondern um § 11 (2) FStrG.	Die Stellungnahme wird beachtet.
	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird beachtet.

12.	**LGLN, mit Schreiben vom 03.11.2020**	
	Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den **Bebauungsplan** (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken. Im Hinblick auf die erforderliche **vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung** nach Absatz 41.3 VV- BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBI. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan verwendete Planunterlage ist aus dem Bebauungsplan B6 übernommen worden und kann daher nur mit Stand vom 18.02.2019 bescheinigt werden. Die Verfahrensvermerke entsprechen nicht der Anlage 16 VVBauGB. Als Verfahrensvermerk zum Bebauungsplan bitte ich folgenden Text zu benutzen: Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom……..). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungahme wird beachtet. Erläuterung: Die Planzeichnung wird im Sinn der Stellungnahme ergänzt.

	Aurich , den (Ort) (Datum) Katasteramt Aurich Siegel (Unterschrift)	

13.	**Entwässerungsverband Aurich, mit Schreiben vom 21.10.2020**	
	In der o.g. Planungsunterlage wird lediglich im Punkt „Oberflächenwasser“ darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Es ist nicht ersichtlich oder beschrieben, ob die Abführung von Oberflächenwasser der Grundstücksflächen des räumlichen Geltungsbereiches an einem vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, ggf. neu verlegt oder umgelegt wird. Ich bitte um Zusendung eines gesonderten Oberflächenentwässerungsplan für den Geltungsbereich B-plan Nr. B 13, damit eine eindeutige Zuordnung der betroffenen Grundstücke zum Niederschlagsgebiet beim Entwässerungsverband Aurich oder	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden die entsprechenden Vorschriften und Hinweise beachtet.

	der Sielacht Bockhorn-Friedeburg ersichtlich ist, um die rechtmäßige Zuständigkeit der Verbände feststellen zu können.	

14.	**Stadtbrandmeister Wiesmoor, mit Schreiben vom 15.10.2020**	
	Aus Sicht der Feuerwehr sehen wir bei Einbeziehung des Brandschutzprüfers LK Aurich in die Planungen die Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben dann als gegeben an. Die Anforderungen werden dort im Genehmigungsverfahren durch den LK als zuständige Behörde für den Vorbeugenden Brandschutz mit bestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.	**OOWV, mit Schreiben vom 16.10.2020**	
	Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung:

	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Wiesmoor und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes	Die Stellungnahme betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren, sondern die Tief und Ausbauplanung. Die Hinweise werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet und die entsprechenden Fachbehörden werden beteiligt.

	(NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Laut DVGW W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Bestehende Hydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme je nach Lage 72 m³/h bzw. 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen	

	Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel. 04948-9180111, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.	

16.	**Bundeswehr, mit Schreiben vom 15.10.2020**	
	Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gern. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel, eine max. Bauhöhe von 20,96m üNN darf nicht überschritten werden. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannte max. Gebäudehöhe von 20,96 entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 10,50 m über Geländeoberkante. Im zentralen Siedlungsbereich der Stadt und insbesondere entlang der Hauptstraße werden die genannten Höhen bereits zum heutigen Zeitpunkt erheblich überschritten. Eine Beeinträchtigung der militärischen Belange ist daher nicht erkennbar.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 16.10.2020 bis einschl. 20.11.2020 folgende Stellungnahmen eingegangen:

17.	**XXXX, mit Schreiben vom 08.11.2020**	
	Mit dem Bebauungsplan B13 kann ich mich wegen Auslassungen und den Entwicklungen vor Ort nicht einverstanden erklären. Fehler: Im Verteiler wird als Gleichstellungsbeauftragte Frau Goller aufgeführt, die dieses Amt nicht mehr bekleidet. Die aktuelle Gleichstellungsbeauftragte Frau Gerken wurde daher nicht beteiligt. Auslassungen: Auf der Teilfläche F hat es nach Aussagen von Anwohnern eine vitale Fledermauspopulation gegeben. Diese kann nicht mehr spezifiziert werden, da die Wohnbäume bereits gefällt worden sind. Es sind ganz einfach Fakten geschaffen worden, die dem BNatSchG zuwider laufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird redaktionell überarbeitet. Erläuterung: Im genannten Bereich erfolgte in den Wintermonaten, im Zuge der Aufgabe der Wohnnutzung, eine Baufeldfreimachung. Eine Kartierung der Gehölzbestände ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Da das Wohngebäude noch besteht wird zum Fledermausschutz im Rahmen der weiteren Planung eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Stellungnahme wird grundsätzlich zugestimmt wonach Gehölzstrukturen im urbanen Raum positive Effekte auf das Kleinklima aufweisen. Der Verlust an Gehölzstrukturen soll daher im Stadtgebiet auf Grundstücksflächen der Stadt Wiesmoor ausgeglichen werden.

		Als Ausgleich erfolgt eine Anpflanzung einer Ligusterhecke auf einer Länge von insgesamt 110m sowie die Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Stammdurchmesser 16 – 18 cm (alter Sorten). Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 17/025, Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
	Außerdem hat die Teilfläche G keine Angaben zur Bebauung erhalten. Das ist nicht zulässig. Zusätzlich wurde die Planung bereits umgesetzt und so ein Mischgebiet zur Gewerbefläche, Parkplatz, umgebaut, bevor auch nur die Auslegung des Bebauungsplans beendet ist. Daher ist eine Prüfung der Zulässigkeit dringend erforderlich. Bei der Prüfung vor Ort ist ebenfalls festzustellen, ob die im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze von 5 m überall eingehalten worden ist.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Innerhalb des Plangebietes besteht nur ein sonstiges Sondergebiet mit einheitlichen Festsetzungen. Die in der Stellungnahme genannte Unterscheidung bezieht sich ausschließlich auf die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen. Die bauordnungsrechtliche Umsetzung und dessen Beurteilung von Vorhaben ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann daher nicht in diese Abwägung eingestellt werden.
	Des Weiteren ist auch der Sicherheitsaspekt auf dem Parkplatz zu betrachten. Bereits beim aktuellen Betrieb kommt es häufig genug zu gefährlichen Begegnungen zwischen Auto-Fahrer, Radfahrern und Fußgängern. Durch einen zusätzlichen Querungsverkehr zwischen dem Behrends- und dem neuen Aldi-Standort wird es dann noch gefährlicher.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Stellungnahme betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren, sondern die Tief und Ausbauplanung. Die Hinweise werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet und die entsprechenden Fachbehörden werden beteiligt.

	Zu guter letzt hätte ich gerne die rechtliche Begründung, ob ein Bebauungsplan nach § 13 BauGB für ein Sondergebiet zulässig ist. Ich bin schon sehr gespannt auf das Ergebnis.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Hierzu wird in der Begründung unter Kap. 2 folgendes ausgeführt: Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 13 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da ▪ der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, ▪ die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, ▪ durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und ▪ Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall werden Flächen von zwei abzureißenden Wohnhäusern im Ortskern von Wiesmoor überplant, womit im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und eine Nachverdichtung stattfindet.
18.	**XXXX, mit Schreiben vom 16.11.2020**	
	Wir sind Eigentümer des Flurstücks 47/6 auf dem sich das Gebäude Hauptstr.128 (Spielhalle, Bistro Romana) befindet. Die im B-Plan B13 ausgewiesene „private Straßenverkehrsfläche“ reicht bis an unsere Grundstücksgrenze bzw. direkt an unser Gebäude heran. Aus dieser	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung:

	dargestellten „privaten Straßenverkehrsfläche“ ist für uns nicht erkennbar, ob die vorhandene Zufahrt verändert werden soll. Sollte die Zufahrt verändert bzw. näher an unser Grundstück verlegt werden, befürchten wir nachteilige Auswirkungen auf unser Gebäude. Aus diesem Grund fordern wir, dass bei baulichen Veränderungen der Zufahrt (jetzt oder auch später) ein Mindestabstand zur Grenze bzw. zum vorhandenen Gebäude eingehalten wird und eine Beweissicherung für das Gebäude Hauptstr.128 nicht nur während der Baumaßnahme (der Zufahrt), sondern auch dauerhaft durchgeführt wird. Die Zufahrt ist bereits jetzt stark frequentiert und es ist davon auszugehen, dass mit dem Neubau des Aldi-Marktes die Verkehrsbelastung der Zufahrt noch weiter zunehmen wird. Eine Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung sowie Erschütterungen mit evtl. Schäden an unser unmittelbar anliegendes Gebäude mit gastronomischem Betrieb (Wintergarten, Terrasse) wären die Folge. Wir begrüßen grundsätzlich die Entwicklung des gewerblichen Angebotes in Wiesmoor, jedoch fordern wir, dass negative Auswirkungen auf unser Grundstück und unser Gebäude dabei berücksichtigt und kompensiert werden.	Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden entgegen der ursprünglichen Planfassung die erforderlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen abgesichert. Aus Vorsorgegründen wurde im Bereich des genannten Knotenpunktes die Verkehrsfläche erweitert. Im Rahmen der nachfolgenden Tief- und Ausbauplanung wird somit der Gestaltungsspielraum erhöht. Die weiteren Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. Hierbei wird im Falle einer Veränderung des Straßenkörpers ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Hierbei wird der bauliche Zustand (bestehende Schäden an den Gebäuden) gutachterlich erfasst und dokumentiert. Werden nach Abschluss der Bauarbeiten Gebäudeschäden festgestellt, werden diese auf Kosten des Vorhabenträgers (Verursachers) beseitigt.
19.	**SPD Stadtratsfraktion Wiesmoor, mit Schreiben vom 17.11.2020**	
	Im Namen der SPD-Fraktion Wiesmoor begrüßen wir grundsätzlich die Änderung des Bebauungsplanes B13 zur Aufwertung des zentralen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums rund um das familiengeführte Kaufhaus Behrends. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht einen Umzug des Aldi-Marktes und die Nachnutzung der bisherigen Flächen des Aldi-Marktes. Damit	Die Hinweise werden beachtet. Erläuterung: Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden entgegen der ursprünglichen Planfassung die erforderlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen abgesichert. Aus Vorsorgegründen wurde im Bereich des genannten

	verbunden ist mit hoher Wahrscheinlichkeit die Erhöhung der Verkehrsstärke im Bereich des Knotenpunkts B436 (Hauptstraße) / Kornblumenweg / Zufahrten Parkplatz Kaufhaus Behrends. Wir müssen anmerken, dass einer Änderung des Bebauungsplanes nur zugestimmt werden kann, wenn der oben genannte Bereich der Zu- und Abfahrten neugestaltet wird. Entsprechende Untersuchungen, Gutachten und Vorschläge sind bereits vor Jahren erstellt worden und sind allen Beteiligten bekannt. Eine Umsetzung erfolgte auch im Rahmen vergangener Änderungen der Bebauungspläne dieses Gebietes nicht, ist aber dringend notwendig!	Knotenpunktes die Verkehrsfläche erweitert. Im Rahmen der nachfolgenden Tief- und Ausbauplanung wird somit der Gestaltungsspielraum erhöht. Die weiteren Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. Es erfolgt eine Abstimmung mit den Straßenbaubehörden.