

Stadt Wiesmoor

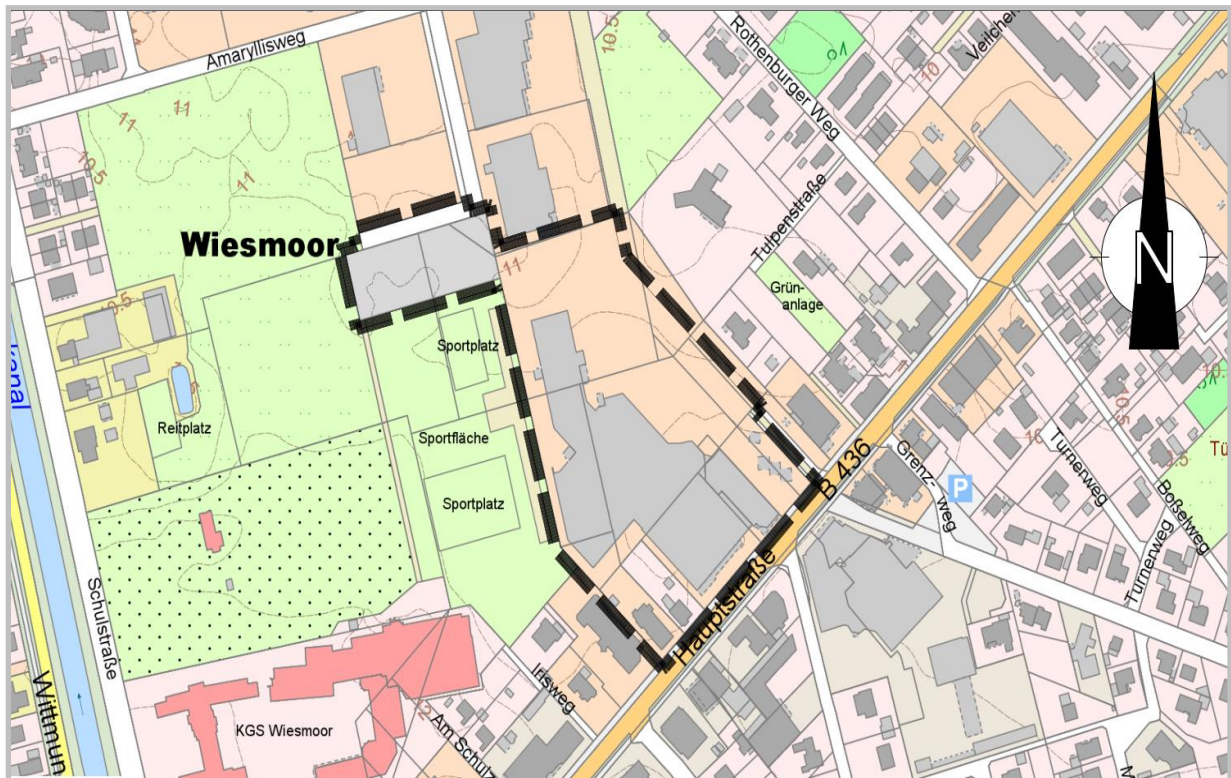


Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. B 14

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 16.05.2024

Planungsbüro Weinert

Osterstraße 144B 26 506 Norden



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	7
4	Raumordnung	8
4.1	Landesraumordnung.....	8
4.2	Regionale Raumordnung	11
4.3	Raumordnerische Verträglichkeit	12
4.4	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor.....	14
4.5	Bebauungspläne.....	15
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	19
5.1	Altstandorte / Altablagerungen.....	19
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3	Bauweise und Baugrenzen	24
6.4	Verkehrerschließung	24
6.5	Schallschutz	25
7	Natur und Landschaft.....	26
8	Flächenbilanz.....	27
9	Ver- und Entsorgungsanlagen	29
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30

Anlagen:

- Schalltechnische Beratung, IEL- Stellungnahme Nr. 4332-19 –L1_00_02, vom 22.11.2019
- Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich der künftigen Bebauungspläne B 13 und B 14, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 01.04.2020

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 14 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor, innerhalb des Ortskerns gelegene Einzelhandelsstandorte planungsrechtlich abzusichern.

In diesem Bereich Wiesmoors hat sich im Laufe der Zeit um das Kaufhaus Behrends herum ein Angebotsschwerpunkt in Form einer Einzelhandelsagglomeration sukzessiv entwickelt.

Hier befinden sich neben dem Kaufhaus Behrends der Lebensmittelmarkt Edeka, der Drogeriemarkt Rossmann, weitere Nonfood-Fachmärkte sowie zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche ein Einkaufszentrum bilden.

Weiterhin befinden sich der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Möbelfachmarkt Dänisches Bettenlager und weitere Fachmärkte nördlich und nordwestlich des Kaufhaus Behrends.

Diese in starken funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen, welche sich gegenwärtig in den Geltungsbereichen mehrerer Bebauungspläne befinden, sollen nun durch die Bebauungspläne B 14 und B 13 eine neue bauplanungsrechtliche Basis erhalten. Gleichzeitig dient die Aufstellung der Sicherung der Erschließung sowie der Berücksichtigung des Schallschutzes von umliegenden empfindlichen Nutzungen.

Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt den zentralen Ortsbereich langfristig zu sichern und zu erhalten und ist bestrebt, ausreichendes Potential für eine weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsfunktion bereit zu stellen.

In diesem Zusammenhang soll mit vorliegender Planfassung gleichzeitig die Betriebserweiterung, bzw. die Betriebsverlagerung bestehender Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Konkreter Anlass 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 Bebauungsplanes B 13), zum anderen wird der Rossmann-Markt in die Verkaufsflächen des alten Aldi-Standorts (im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes) umziehen. Dies wird aus Sicht der Einzelhandelsbetriebe unter anderem durch den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel notwendig, welcher sich insbesondere durch steigende Flächenansprüche zeigt.

Da der neue Rossmann-Markt den Wettbewerbsdruck auf Mitbewerber in der Umgebung erhöhen wird, wurde eine Wirkungsanalyse durchgeführt. Diese untersucht die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der neuen Aldi- und Rossmann-Standorte.

Gleichzeitig dient die Planung der Berücksichtigung des Schallschutzes von umliegenden empfindlichen Nutzungen, welcher durch Festsetzung entsprechender Schalleistungspegel erreicht wird.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und überplant; dazu werden im Bebauungsplan B 14 sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zur Absicherung von Einzelhandelsvorhaben sowie ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Im vorliegenden Fall werden baulich intensiv genutzte Grundstücksbereiche im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor überplant. Bei dem Planungsziel, einer Absicherung und Neuordnung der Versorgungsfunktion und der Bindung von Kaufkraft, handelt es sich um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 14 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach diesem beschleunigten Verfahren können u. a. förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche gilt gem. § 13a BauGB auf der Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zwischen 20.000m² und 70.000m² zulässiger Grundfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 umfasst eine Fläche von ca. 3, 22 ha. Die zulässige Grundfläche wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt und beträgt nach Abzug der Verkehrsflächen 27.273 m².

Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Kriterien gem. Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)		
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,22 ha. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Unter Berücksichtigung der Inhalte des Ursprungsplanes und entsprechend der Bestandssituation wird für den Planungsraum die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus der Ursprungsplanung übernommen. Durch Maßfestsetzungen wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben gebietsverträglich entwickelt.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Planänderung beschränkt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14. Andere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 14 erfolgt eine Neuordnung der Verkaufsflächen unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche; aufgrund der Vorprägung wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen. → Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme;	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B14 werden aufgrund der starken urbanen Vorprägung keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die Planung werden keine über das bestehende Maß hinausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen) verursacht. Beim Einhalten der gesetzlichen Vorgaben sowie der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplanes Nr. B14 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten und stehen vorrangig im Zusammenhang mit einer möglichen Versiegelung (Gebäude, Straßen, Wege u.s.w.). Es werden weder besondere oder schutzwürdige Funktionen noch

		Schutzgebiete oder –objekte betroffen. → Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Mit der vorliegenden Planung werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen bereits stark vorgeprägten Bereich (Einzelhandelsstandort in zentraler Ortslage) handelt. → Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, da Gewerbebetriebe über das bestehende Maß hinaus nicht zulässig sind, noch die Lage des Plangebietes besondere Risiken beinhaltet. → Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränkten sich auf den Nachbereich des tatsächlichen Eingriffs. Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um ein bestehenden stark urban überformten Siedlungsbereich.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7Abs.1 Nr.8 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen .
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen .
2.6.3	Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen .
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes;	Weder gem. § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gem. § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes;	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht berührt.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der >Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes;	Das Plangebiet liegt innerhalb der zentralen Ortslage der Stadt Wiesmoor, mit einer vorhandenen hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Stadt Wiesmoor kommt aufgrund der durchzuführenden Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen** durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B14 vorbereitet werden, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Folglich kann die vorliegende Planung als Bebauungsplanänderung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden und auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Wiesmoor und befindet sich entlang der „Hauptstraße“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,2 ha.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Straße „Hauptstraße“ begrenzt, im Osten durch eine private Straßenverkehrsfläche sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. B 13, im Norden durch die Straße „Amaryllis Weg“ und im Westen durch den Bereich eines Schulgebäudes entlang der „Schulstraße“.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

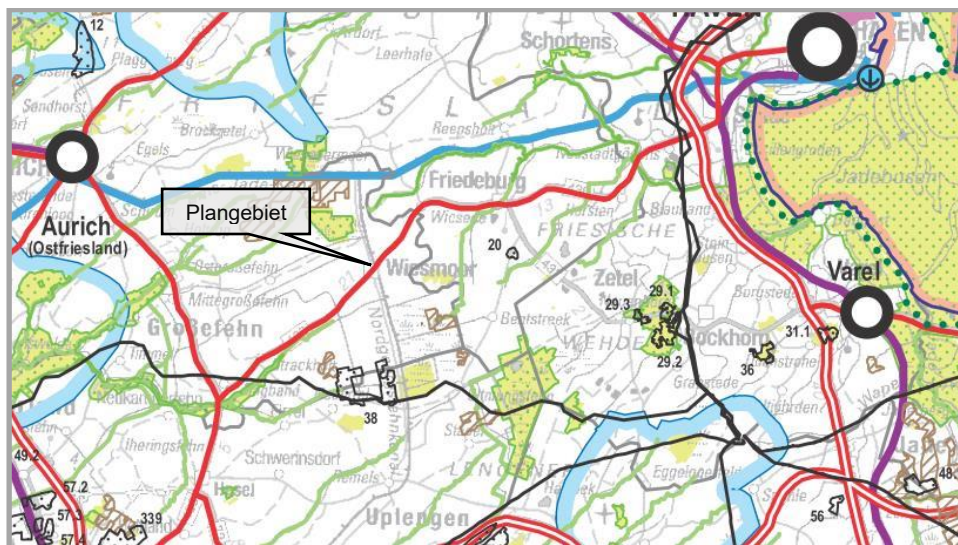
4 RAUMORDNUNG

4.1 Landesraumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsens sowie aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich. Insbesondere die dort festgelegten Ziele hinsichtlich Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtungsverbot und Konzentrationsgebot sind für die Ansiedlung bzw. Veränderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren maßgeblich.

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 17. September 2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) veröffentlicht worden.

Einzig die im Landesraumordnungsprogramm zeichnerisch als Hauptverkehrsstraße dargestellte Bundesstraße B 436 betrifft das Plangebiet. Diese verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine das Plangebiet berührende Darstellungen.



Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Maßgeblich für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind die Vorgaben aus dem LROP, welche auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich übernommen werden und daher im nächsten Kapitel erörtert werden.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Nach Angabe des Landkreises ist mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 nun auch dieser Plan als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 des BRPH zu beachten.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH).

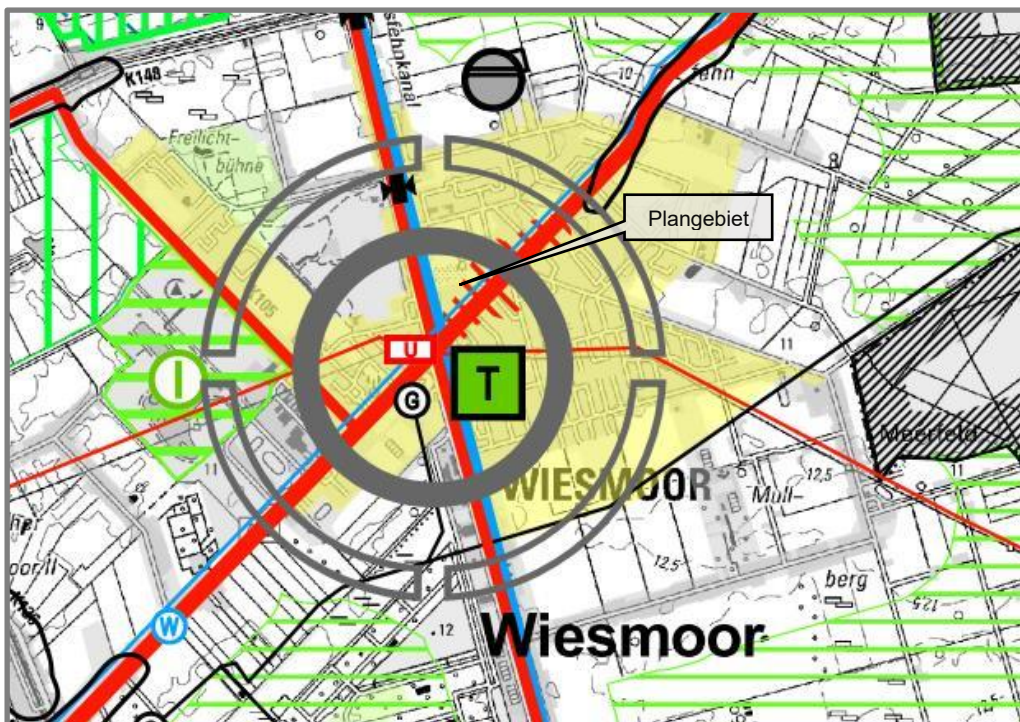
Ferner sind “die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“ (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

Nach den Daten des NLWKN zur Hochwassergefahr weist der Bereich Wiesmoor keine Hochwassergefährdeten Gewässerabschnitte nach § 115 NWG auf (siehe www.nlwkn.niedersachsen.de). In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe www.umweltkarten-niedersachsen.de).

In der Begründung zum RROP Aurich (2018) ist auf Seite 159 eine Karte mit Daten des NLWKN zum Überschwemmungsszenario bei Extremereignissen dargestellt. Auf dieser Karte wird für den Bereich Wiesmoor eine Überschwemmungstiefe von 0 m dargestellt, die Gefährdungslage durch Hochwasser ist niedrig. Es gibt derzeit seitens des NLWKN keine Untersuchungen oder Projekte, die sich mit der klimabedingten Auswirkung auf Starkregenereignisse beschäftigen. Was in 2022 - 2023 entwickelt werden soll, ist eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen). Für NRW ist diese bereits entwickelt worden (Geoportal.de). Eine vergleichbare Karte soll dann auch für Niedersachsen entstehen.

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich (ohne Maßstab)

Für die Stadt Wiesmoor wird im RROP 2018 ein Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ festgelegt. Das RROP 2018 sieht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 als zentrales Siedlungsgebiet vor. Die vorliegende Planung entspricht damit und insoweit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

4.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen werden zwar Ober- und Mittelzentren festgelegt, nicht aber Grundzentren (auch nicht solche mit mittelzentraler Teilfunktion im aperiodischen Einzelhandel), sodass für die Untersuchung der raumordnerischen Verträglichkeit der vorliegenden Planung das RROP 2018 des Landkreises Aurich maßgeblich ist. Die Zielaussagen zu Konzentrationsgebot, Integrationsgebot sowie Kongruenzgebot werden dabei vom Auricher RROP 2018 nachrichtlich aus dem LROP 2017 übernommen.

Um die hier behandelte raumordnerische Verträglichkeit der Planungen der Bebauungspläne B 13 und B 14 sicherzustellen, wurde eine Wirkungsanalyse von der Dr. Jansen GmbH durchgeführt. Die unten aufgeführten Gebote für großflächige Einzelhandelsvorhaben werden zwar nur für die Verlagerung des Aldi-Marktes einschlägig (da dieser die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet), wurden aber dennoch auch für die Verlagerung des Rossmann-Marktes untersucht, wenn gleich dieser die Schwelle der Großflächigkeit knapp unterschreitet. Dieses geschieht, um auch durch den Rossmann-Markt ausgehende negative handelswirtschaftliche oder städtebauliche Wirkungen zu bewerten bzw. um diese ausschließen zu können.

Konzentrationsgebot

Laut Konzentrationsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des festgesetzten zentralen Siedlungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Das Vorhabengebiet liegt mit seinem Standort in der Kernstadt von Wiesmoor im festgelegten zentralen Siedlungsgebiet. Damit entspricht die vorliegende Planfassung dem Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

Laut Integrationsgebot dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen errichtet werden.

Gemäß „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels““ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz stehen integrierte städtebauliche Lagen in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen (ZVB). So verfügen sie über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die dazu gebotene Vielfältigkeit und Dichte des notwendigen genannten Angebots hängen dabei u.a. von der Klassifizierung des Ortes als Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ab.

Der neue Standort der Rossmann-Filiale, welcher gleichzeitig der Altstandort des Aldi-Markts ist, befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Daher kann davon ausgegangen werden, dass er sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Somit entspricht vorliegende Planung dem Integrationsgebot.

Kongruenzgebot

Laut Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in einem Grundzentrum nicht den grundzentralen Verflechtungsbereich überschreiten.

Das Kongruenzgebot soll dabei vorsorgend integrierte Versorgungsstandorte sichern in dem es die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten sicherstellt. Demnach soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines Einzelhandelsgroßprojekts in deutlichem Missverhältnis zur am Ansiedlungsstandort, bzw. Kongruenzraum bestehenden Kaufkraft stehen.

In diesem Sinne ist ein Kongruenzraum der Raum innerhalb eines zentralen Ortes, welcher von einem Einzelhandelsgroßprojekt versorgt wird, bzw. versorgt werden wird.

Durch eine Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Vergrößerungsmaßnahme des Rossmann-Marktes voraussichtlich einen Umsatz generieren wird, welcher unterhalb der am Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft liegt.

Die vorliegende Planung entspricht somit dem Kongruenzgebot.

Abstimmungsgebot

Laut Abstimmungsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen, dazu soll das Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zugrunde gelegt werden.

Diese Abstimmung findet im späteren Verlauf des Planverfahrens statt. Jedoch sind bei dem Vorhaben keine Konflikte zu erwarten, da die Erweiterungsmaßnahme der Nahversorgung dient und keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Beeinträchtungsverbot

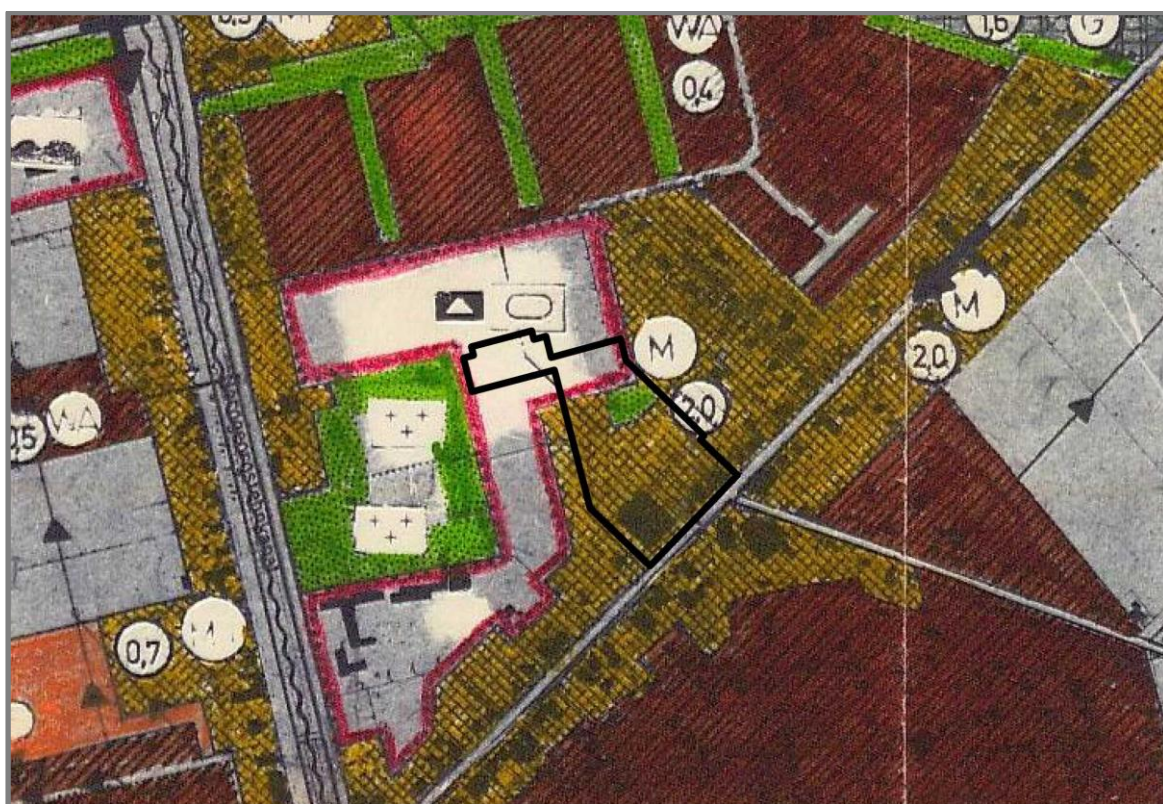
Laut Beeinträchtungsverbot dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen.

In der Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH wird nachgewiesen, dass die Rossmann-Erweiterung zwar Umverteilungseffekte bei Wettbewerbern auslösen wird, diese aber keine

Betriebsaufgaben zur Folge haben werden und dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Wiesmoor ausgeschlossen werden kann. Die Planung wird weiterhin keine städtebaulichen Wirkungen auslösen oder andere den Einzelhandel betreffende laufende Planungen beeinträchtigen.

Die vorliegende Planung verstößt somit nicht gegen das Beeinträchtigerungsverbot.

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



*Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor mit Geltungsbereich B 14
(ohne Maßstab)*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB dargestellt. Für die gemischte Baufläche (M) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 dargestellt. Ein weiter Bereich wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt.

Die vorliegende Planfassung entspricht im nördlichen Teilbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

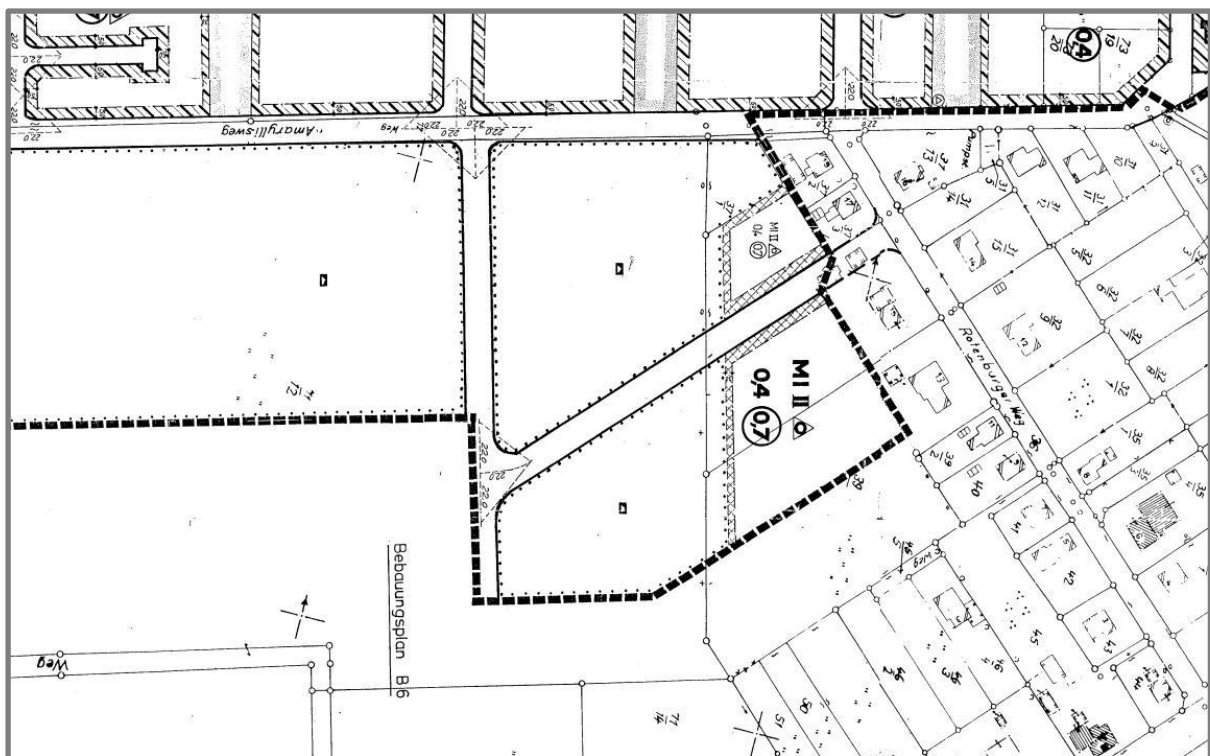
Gem. § 13b i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entspricht, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aber nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird daher im Zuge einer Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst.

4.5 Bebauungspläne

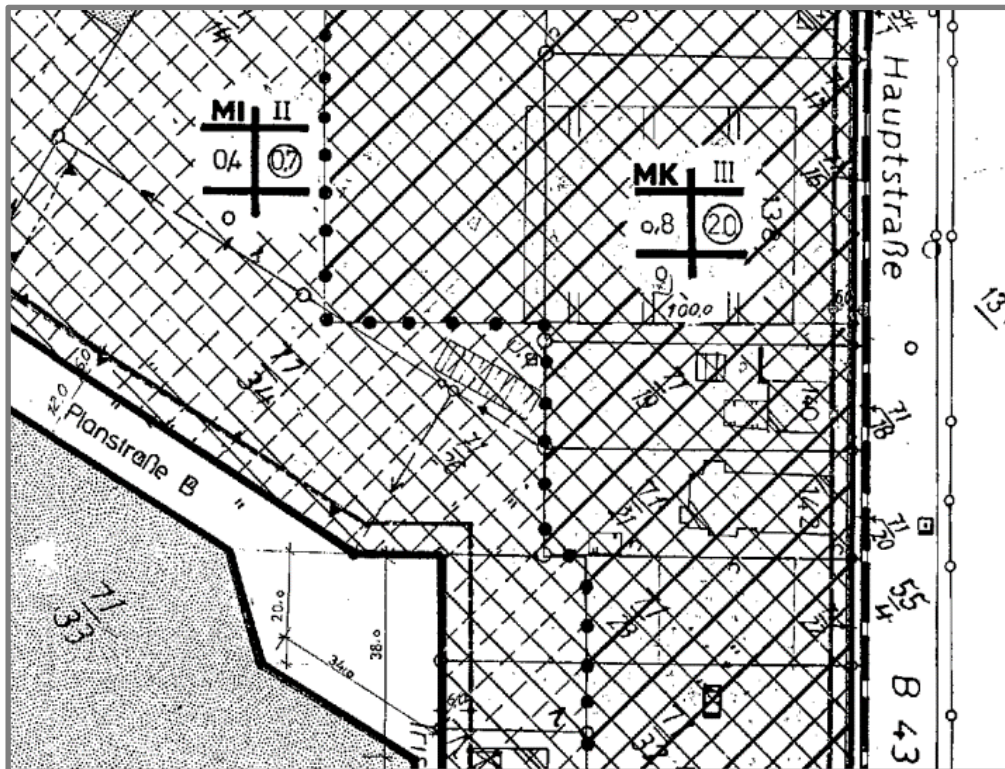
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planfassung überlagert teilweise die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne und überplant diese in den Bereichen der Überschneidungen:

Bebauungsplan Nr. B 1 - 1. Änderung:



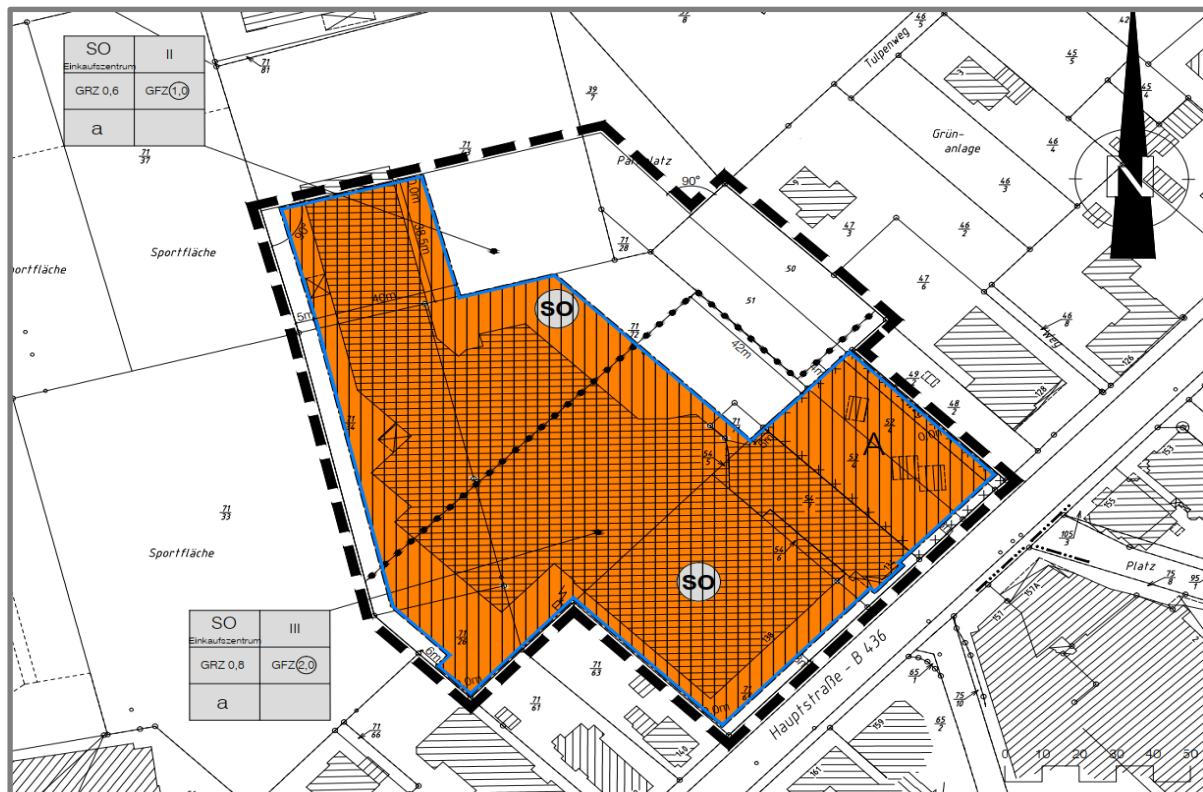
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 1 – 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 1 setzt für den nord-westlichen Teilbereich vorliegender Planung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 setzt für einen Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ein Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO fest. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. B 6 - 2. Änderung:

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 6 setzt für einen Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gem. § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Für die sonstigen Sondergebiete SO werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 2,0 sowie eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II bzw. III festgesetzt. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 6 beschränkt sich als Textbebauungsplan auf die textliche Festsetzung Nr. 1. und ersetzt die festgesetzten anlagenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wie folgt:

Innerhalb des Einkaufszentrums erfolgt für die folgenden Warengruppen eine Beschränkung der Verkaufsfläche:

Nahrungs- und Genussmittel max. Verkaufsfläche von 2.940 qm,

Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) max. Verkaufsfläche von 625 qm,

Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf max. Verkaufsfläche von 170 qm,

Bücher, Schreibwaren Büroartikel max. Verkaufsfläche von 260 qm,

Bekleidung / Schuhe / Sportbekleidung max. Verkaufsfläche von 4.780 qm,

Sport/ Spiel/ Freizeit max. Verkaufsfläche von 440 qm,

Elektrowaren max. Verkaufsfläche von 210 qm,

Möbel, Einrichtungsgegenstände max. Verkaufsfläche von 1.300 qm (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik),

Zoologischer Bedarf in Form eines Fachmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 650 qm

(davon 1.265 qm für klassisch zentrenrelevante Sortimente Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

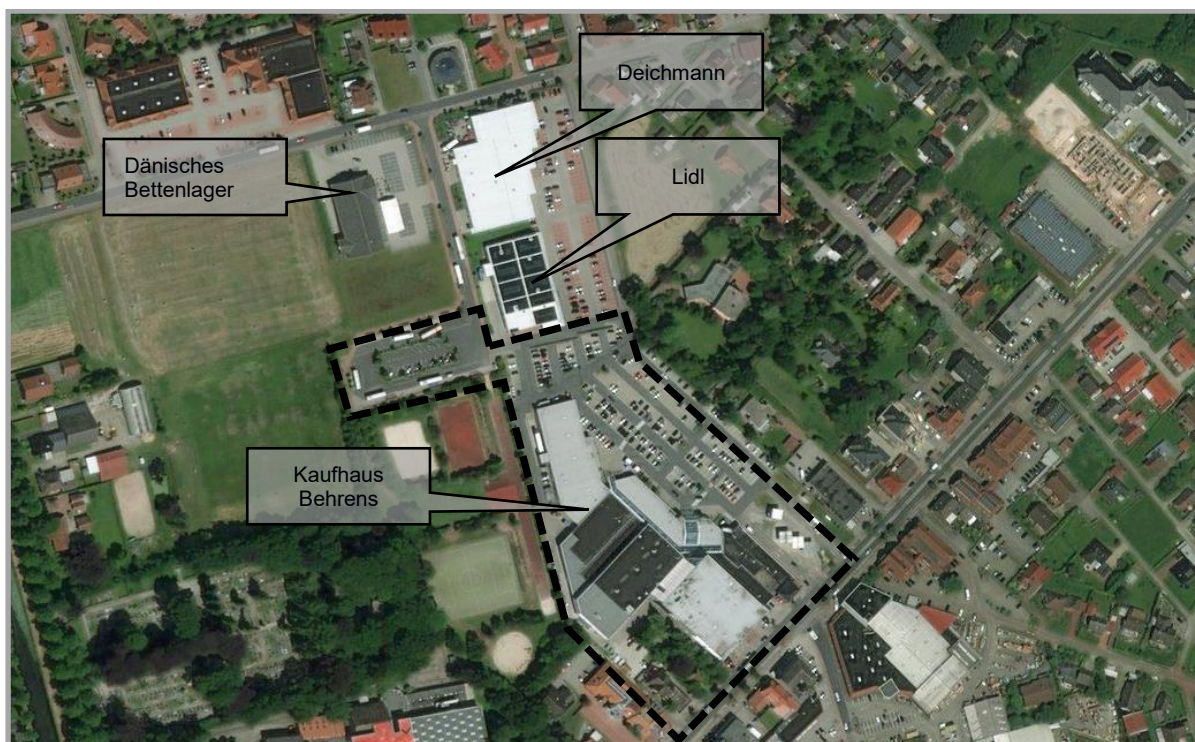
Alle aufgeführten Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden im Bereich der Überschneidung von der vorliegenden Planung überlagert und einer Neuordnung unterzogen. Für diese Bereiche sind dann ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 14 rechtswirksam.

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. B 14 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne B 1 – 1. Änderung und B 6 – 1. und 2. Änderung außer Kraft.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen und bis auf eine kleinere Wiesenfläche vollständig bebaut. Entsprechend der zentralen Lage hat sich innerhalb des Plangebietes eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen entwickelt.



Luftbild mit Geltungsbereich

Es hat sich im Plangebiet um das Kaufhaus Behrends eine Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Neben dem Kaufhaus Behrends befindet sich hier der Lebensmittelvollsortimenter Edeka, der Drogeriemarkt Rossmann, der Lebensmitteldiscounter Lidl, ein Möbelfachmarkt, sowie weitere Fachmärkte und kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Der räumliche Angebotsschwerpunkt des Hauptzentrums von Wiesmoor konzentriert sich auf den Bereich der vorliegenden Planung.

5.1 ALTSTANDORTE / ALTABLAGERUNGEN

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Betriebsgrundstück einer Tankstelle, die als altlastenrelevant einzustufen ist. Anhand der Aktenlage konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht weiter konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altstandort (A) aufgenommen.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor ist es, den Bestand innerhalb der Einzelhandelsagglomeration bauplanungsrechtlich abzusichern, die Erschließung zu sichern sowie private Verkehrsflächen festzusetzen. Zurzeit befinden sich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen in den Geltungsbereichen unterschiedlicher Bebauungspläne, daher soll diesem Bereich von Wiesmoor mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine neue und einheitliche planungsrechtliche Grundlage gegeben werden. Ferner wird durch vorliegende Planung der Schallschutz der anliegenden empfindlichen Wohnnutzungen sichergestellt, was mit einer durchgeführten schalltechnischen Beratung nachgewiesen wird.

Weiterhin ist es beabsichtigt, den Umzug und die Nutzungsänderung bereits am Standort ansässiger Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

Konkreter Anlass der genannten Zielsetzung ist der Umzug des Rossmann Markts. Aldi wird an einem Standort nordöstlich des Bestandsgebäudes einen neuen Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.266 m² errichten. Dieser Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 13. In den freiwerdenden Altstandort von Aldi wird der bereits ansässige Rossmann-Markt ziehen; dabei wird eine Verkaufsfläche von 795m² in Anspruch genommen. Die leere Rossmannfiliale wird dann ein Schuhgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 410 m² füllen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur in Kern- und in Sondergebieten zugelassen werden, insofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Dabei geht die Rechtsprechung ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche von Großflächigkeit aus.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Verkaufsflächenzahlen (VKZ) festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt die max. zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an und bezieht sich dabei anlagenbezogen auf das jeweils zulässige Vorhaben.

Das sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren, hier das Kaufhaus Behrends, mit einer maximalen jeweiligen Verkaufsfläche von 11.375 m².

Gleichzeitig wird mit der Neuplanung dem Umstand Rechnung getragen, dass der Altstandort von Aldi bisher an seinem nördlichen Bereich geringfügig außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 6 liegt. Die Gesamtverkaufsfläche für Einkaufszentren wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erhöht.

Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen werden zwei sonstige Sondergebiete (SO) und ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist an dieser Stelle erforderlich, um die bestehende Mischung aus klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Einzelhandelsagglomeration planerisch steuern zu können.

Für das sonstige Sondergebiet SO 1 großflächiger Einzelhandel Einkaufszentren wird festgesetzt:

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer max. Verkaufsfläche je Einkaufszentrum von 11.375 m².

Zulässig sind als Teil des Einkaufszentrums:

- Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
- nichtstörende Handwerksbetriebe,
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

Innerhalb der Einkaufszentren sind als Einzelhandel nur folgende Nutzungen mit den aufgelisteten Sortimenten gem. der „Wiesmoorer Liste“ zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 2.435 m²
- Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 794 m²
- Blumen und Pflanzen auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 120 m²
- Zoologischer Bedarf auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 700 m²
- Bücher, Schreibwaren, Büroartikel auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 270 m²
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 5.180 m²
- Sport, Spiel, Freizeit auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 440 m²
- Elektrowaren auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 210 m²
- Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) auf einer jeweiligen max. Verkaufsfläche von 1.305 m² (davon 1.265 m² für klassisch zentrenrelevante Sortimente, Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

Entsprechend der Realnutzung wird eine Tankstelle, als Ergänzung zum Einkaufszentrum, über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO2 mit der Zweckbestimmung

Tankstelle abgesichert. Zur weiteren Konkretisierung wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) sind Tankstellen, auch als Teil eines Einkaufszentrums, mit Kassenräumen zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. B14 wird die Gebietskategorie unverändert als ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

Es wird ein Kerngebiet festgesetzt, wo folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Innerhalb des Kerngebietes MK sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

Tankstellen werden als Ausnahme grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus die Nutzungsstruktur stören, die neben der Wohnnutzung durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt wird.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Kerngebiet wird die Attraktivität in diesem zentralen Ortsbereich abgesichert, der sich durch unterschiedliche Nutzungen für die verbrauchernahe Versorgung und durch eine Wohnnutzung auszeichnet. Eine Verdrängung dieser Nutzungen durch Vergnügungsstätten, die oftmals eine besondere attraktive Ertragskraft aufweisen, würde zu einer Abwertung des Ortszentrums für andere Versorgungseinrichtungen führen. Daher ist eine konfliktfreie Nachbarschaft von Vergnügungsstätten mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- u. Wohnnutzungen zumeist nicht gegeben. Ein Attraktivitätsverlust des Ortszentrums für die Neuansiedlung von den genannten Nutzungen wäre zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund wird die Nutzung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese eine Stabilisierung und zukünftige Entwicklung des Ortskernes verhindern oder sogar zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) des zentralen Bereiches führen könnten.

Da zudem im Ortszentrum von Wiesmoor integrierte Wohnnutzungen einen hohen Stellenwert einnehmen und charakteristisch sind für das städtebauliche Erscheinungsbild, soll vermieden werden, dass sich hier durch Vergnügungsstätten Störungen einstellen. Viele Vergnügungsstätten - insbesondere mit sexuellem Charakter - sind mit dem Inbegriff des Wohnens städtebaulich nicht vereinbar und werden teilweise von den Anwohnern als unzumutbare Störung empfunden. Da Vergnügungsstätten in aller Regel nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und insbesondere in den Nacht- oder frühen Morgenstunden verstärkt frequentiert werden und häufig auf einen eher überregionalen Kundenkreis orientiert sind, sind Immissionen für die direkte Nachbarschaft (z.B. durch Verkehrsgeräusche) vorprogrammiert.

Im Ortskern sollen jedoch nur solche Nutzungen erhalten, gezielt weiterentwickelt und angesiedelt werden, die sich in den Bestand mit Wohnnutzung einfügen. Damit werden die gewachsenen städtebaulichen Strukturen erhalten und ein Abwandern der Wohnbevölkerung aus zentralen Lagen wird vermieden.

Aus Gründen des Jugendschutzes sollten Vergnügungsstätten/Spielhallen nicht in der Nähe von sensiblen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Jugendzentren zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall befinden sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Schulzentrum Wiesmoor mit einer Grundschule.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird folgendes Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO festgesetzt:

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie eine maximale Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschosse (I) festgesetzt.

Für das Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf I Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich bei vorliegender Planung vordringlich aus der Bestandssituation, bzw. aus den Festsetzungen der bisher rechtswirksamen Bebauungspläne.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie im Kerngebiet (MK) werden gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO1) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung entspricht der Gebietsprägung, bei der die überwiegenden großflächigen Einzelhandelsvorhaben Gebäudelängen mit mehr als 50 m aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächen orientiert sich an der Bestandssituation sowie aus den Festsetzungen der bisher rechtswirksamen Bebauungspläne.

6.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine festgesetzte private Straßenverkehrsfläche, die über die Hauptstraße erfolgt und ausschließlich als Einfahrtbereich festgelegt wird.

Weiterhin erfolgt eine Erschließung über eine private Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes, die eine Verbindung von der Hauptstraße zum Amaryllisweg herstellt.

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busbahnhof und Parkplätze“ festgesetzt.

6.5 Schallschutz

Um den Schallschutz der umliegenden empfindlichen Nutzungen sicherzustellen, wurde im Zuge der Planung eine schalltechnische Beratung durchgeführt. Darin werden die Lärmarten Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht.

Die schallschutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK).

Folgende Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 sind einschlägig für Gewerbe- und Verkehrslärm:

- WA 55 dB(A) tags, 40 nachts; bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- MI 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts, bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- MK 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts, bzw. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

Die Schallemissionsprognose hat ergeben, dass in lediglich zwei Bereichen eine geringfügige Überschreitung der zugelassenen Lärmpegel zu erwarten ist. Eine davon betrifft einen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 12; diese Überschreitung kann durch eine Anpassung der Baugrenzen im Bebauungsplan B13 vermieden werden. Eine andere Überschreitung von 3 dB betrifft das Flurstück 47/6 und ist aufgrund der geringen Überschreitung vernachlässigbar.

Zur Einhaltung des Schallschutzes wird daher der schalltechnischen Beratung entsprechend das Plangebiet in sieben Teilflächen eingeteilt. Aufgrund des geänderten räumlichen Geltungsbereiches sind bei dieser Bauleitplanung nur die Teilflächen D und E von Bedeutung, die mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt werden:

Teilfläche D: tags 62,5 dB(A), nachts 47,5 dB(A)

Teilfläche E: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

Es wird zur Absicherung der gesunden Wohnverhältnisse die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L''_{wa} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf die zulässigen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der zum Zeitpunkt der Planfassung bereits völlig erschlossen und durch Bebauung versiegelt ist. Der gesamte Planbereich ist durch seine urbane Überformung geprägt und ist von der freien Landschaft weiträumig abgeschnitten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 14 erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und die Ermöglichung einer Betriebsänderung bereits ansässiger Unternehmen. Dazu werden Flächen in die Planung mit einbezogen, welche größtenteils über Baurechte verfügen und bereits versiegelt sind. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird dazu ein bestehendes Wohnhaus abgerissen, um die Grundstücksfläche einer neuen Nutzung zugänglich zu machen. Damit wird der Maßgabe von § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Weiterhin werden durch die vorliegende Planung keine weiteren Baurechte erzeugt. Diese ergeben sich aus den bereits bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplänen B1 und B6 einschließlich Änderungen. Insofern handelt es sich bei diesen Eingriffen um solche, die gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sodass hier kein Ausgleich erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

8 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Sonstige Sondergebiete (SO)	24.961 m ²
Kerngebiet (MK)	2.312 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.433 m ²
Straßenverkehrsfläche	520 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	32.226 m²

9 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (Brake). Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der EWE AG.

Telekommunikation

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet. Die kommunale Kläranlage ist 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet steht ein nichtversickerungsfähiger Baugrund an. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher zentral über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal aus dem Plangebiet über den Amaryllisweg und die Schulstraße in das vorhandene Gewässer II. Ordnung Nordgeorgsfehnkanal geleitet.

Die erforderlichen Entwässerungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind in den 1990er Jahren errichtet worden.

Für weitere Versiegelungen innerhalb des Plangebietes ist ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

10 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 dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde 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, bzw. für ihren Schutz ist 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

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.

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 Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Sichtfelder

Gemäß § 11 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die

Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Bodenschutz

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 / 16-7015 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 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.

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.

Wiesmoor, den

.....

Der Bürgermeister