

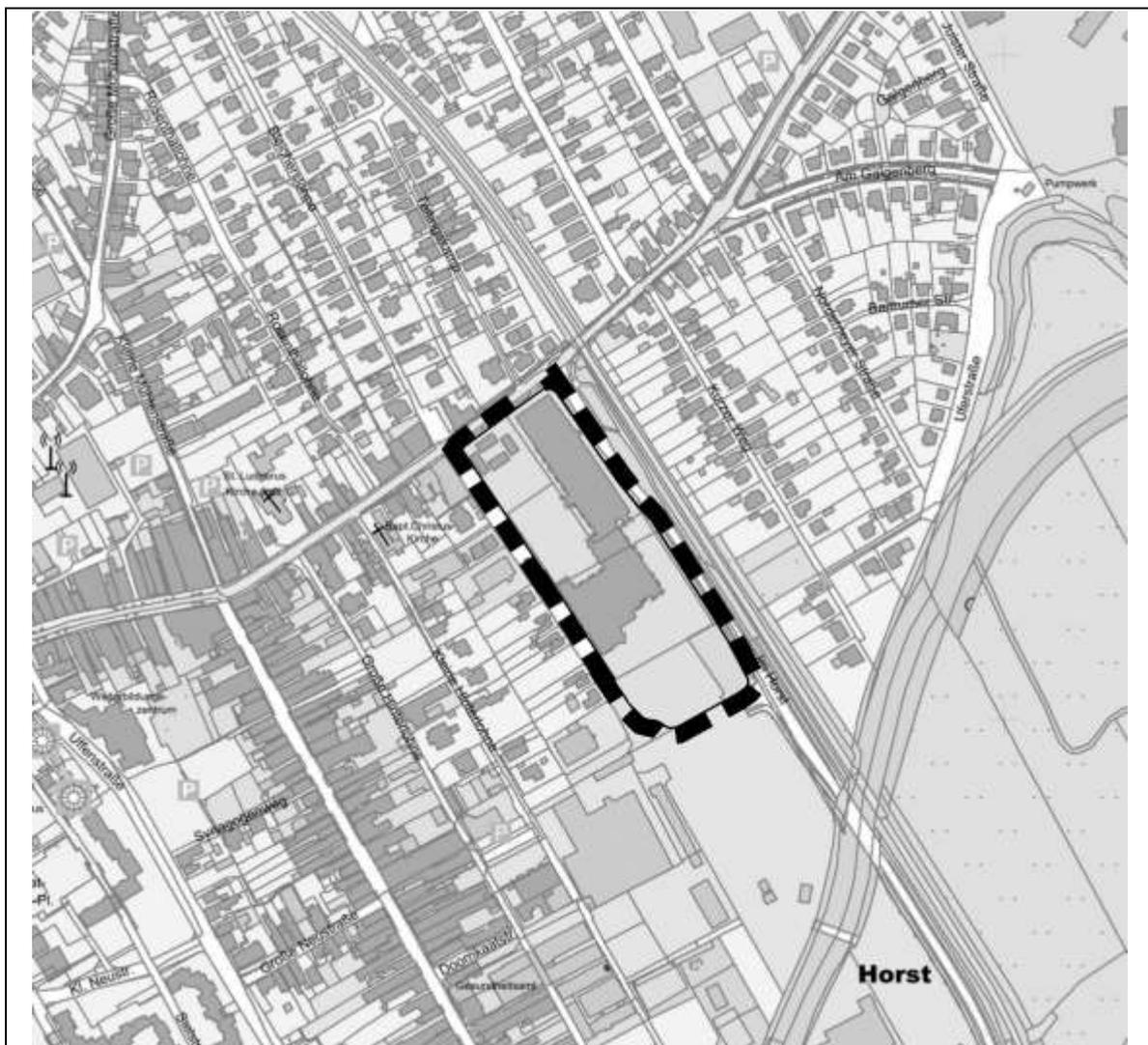
Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 40 2. Änderung „Glückauf“

Begründung

-Entwurf-

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

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

6.5	ENERGIEVERSORGUNG.....	26
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	26
7	HINWEISE.....	27
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	27
7.2	ABFALLENTSORGUNG.....	27
7.3	BODENFUNDE.....	27
7.4	ALTLASTEN.....	27
7.5	BODENSCHUTZ.....	27
7.6	ERHALT VON BÄUMEN.....	27
7.7	ARTENSCHUTZ.....	28
7.8	DIN-NORMEN UND GALK-STRAßENBAUMLISTE.....	28
7.9	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	28
8	VERFAHRENSABLAUF.....	29

ANHANG

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

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

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

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

Mobilitätskonzept E-Center Norden, März 25, IRS Rastede

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Geltungsbereich

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

1.3 Aufstellungsbeschluss

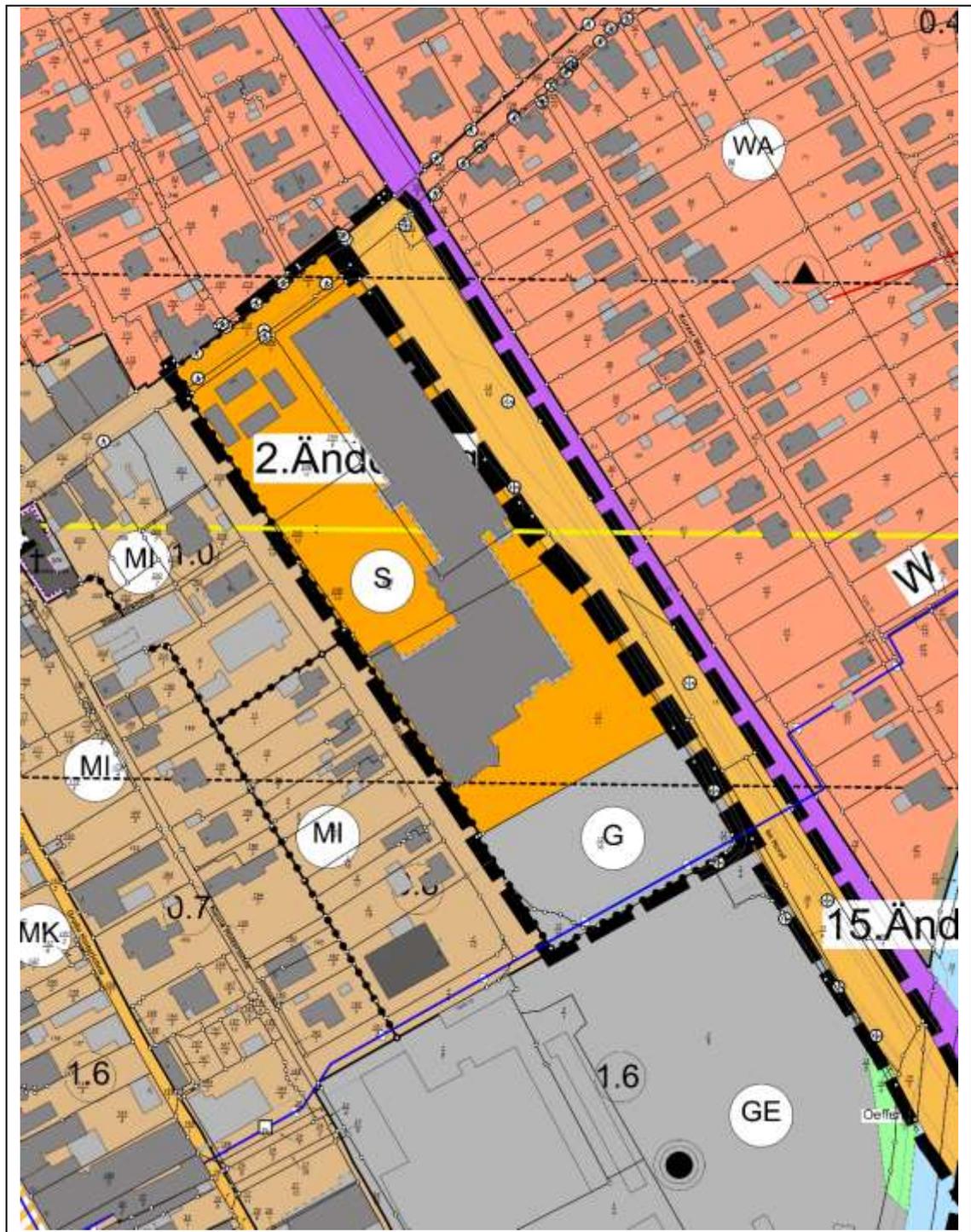
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden in seiner Sitzung am 21.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 2. Änderung „Glückauf“ beschlossen. Der Beschluss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

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan³



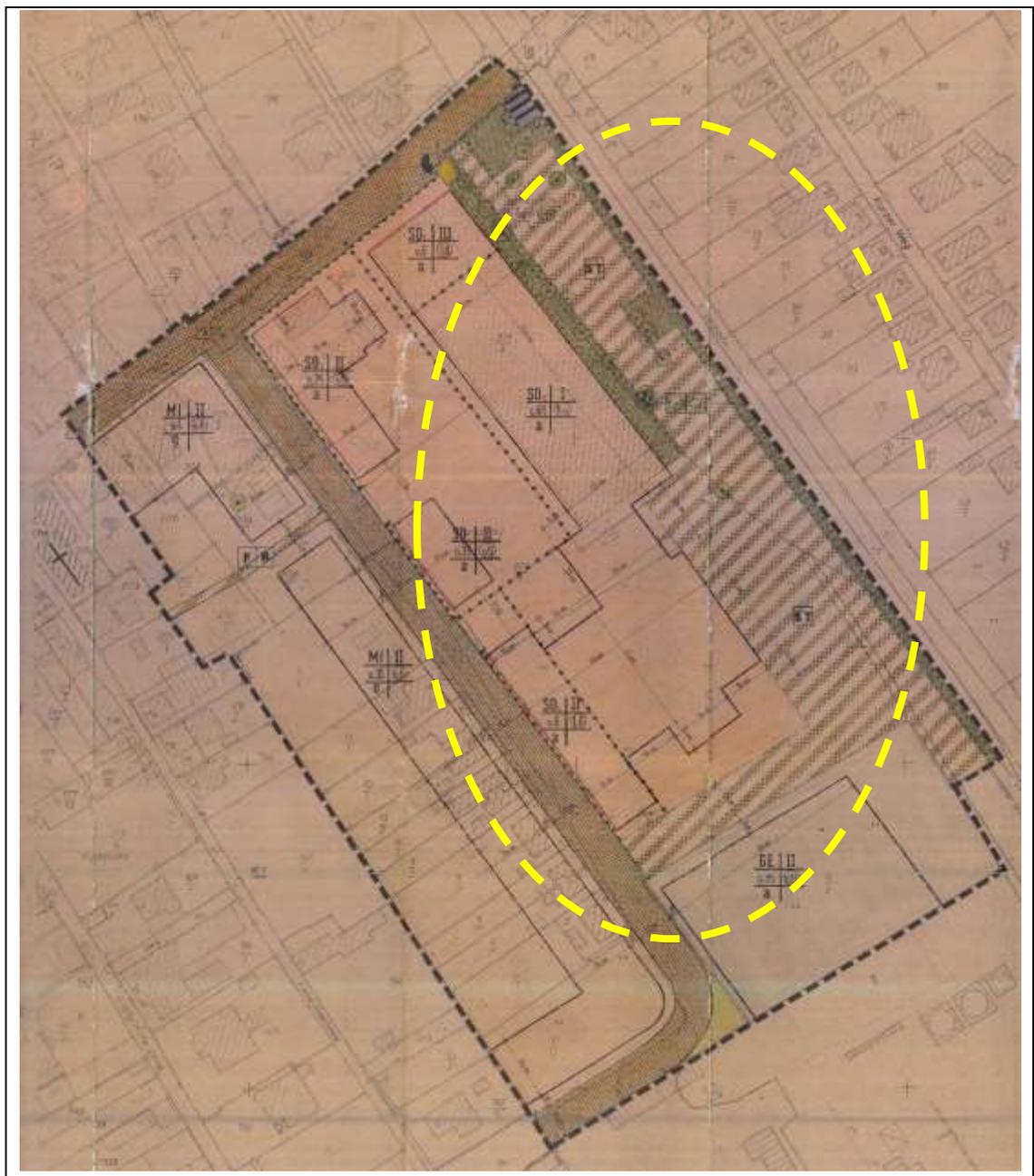
Die dargestellten Bauflächen stimmen nicht insgesamt mit dem Planungsziel überein, hier ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Daher wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2.2 **Bebauungsplan Nr. 40**

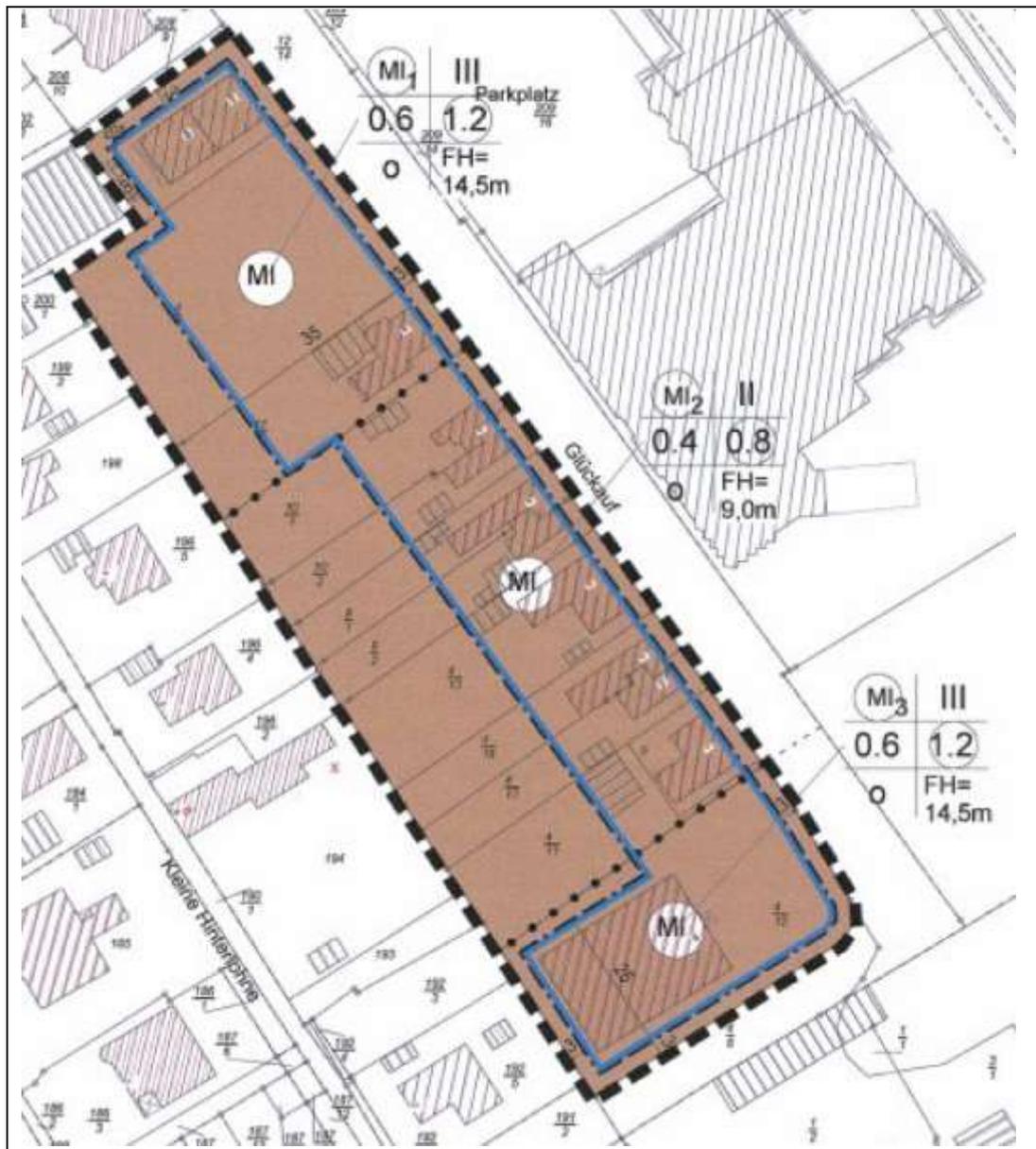
Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für den überdeckten Bereich Sondergebiete Einkaufszentrum SO1 bis SO4 und Stellplatzflächen fest.

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

Auszug: Bebauungsplan Nr. 40



Auszug: Bebauungsplan Nr. 40 – 1. Änderung



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

2.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

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

Ziele des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz

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

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

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

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

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

2.4 Stadtentwicklungskonzept

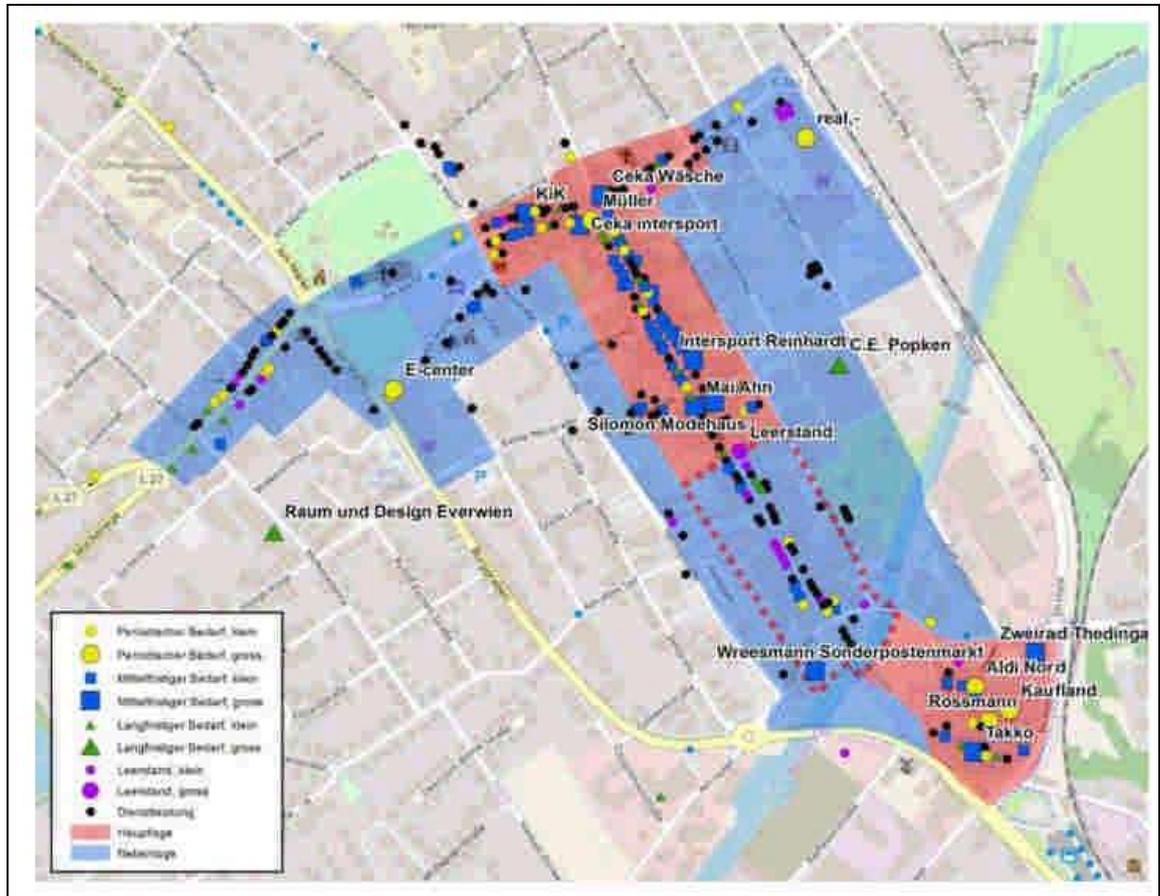
In dem Stadtentwicklungskonzept liegt in der Fortschreibung 2018/2021 ein Schwerpunkt auf Prüfung von Potenzialen der Innenentwicklung.

In Kap. 7 Einzelhandel wird ausgeführt:

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

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

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Norden



(Abb. 57 aus Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept)

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

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan – Doornkaatgelände

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

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

2.6 Raumordnerische Verträglichkeit

2.6.1 Verträglichkeitsgutachten

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

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

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

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

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

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

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

Für die Bewertung des Umstrukturierungsvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2 **Raumordnerische Beurteilung**

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

Folgendes Gesamtvorhaben war Prüfgegenstand des Verträglichkeitsgutachtens:

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

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

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

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

- das Abstimmungsgebot.

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

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

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

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

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut.

3.2 Verkehrliche Erschließung

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

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

3.3 Mobilitätskonzept

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

„6. Zusammenfassendes Fazit

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

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

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

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

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

3.4 Immissionen

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

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

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

3.5 Belange der Nachbarschaft

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

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

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

4 Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

4.1.1 SO 1 Verbrauchermarktfächen

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

Es sind folgende Sortimente zulässig:

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

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

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

4.1.2 Sondergebiet SO 2 Fachmärkte

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bei der abweichenden Bauweise festgesetzt. Es ist für die Errichtung von Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundfläche bis 0,95 zulässig,

wenn die PKW-Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundfläche von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

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

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

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

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

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

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

4.3 Begrünung

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

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

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

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

Teilweise sind die Grünflächen mit Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.

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

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

Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

Kleinkronige Winderlinde Tilia cordata Rancho -

Winterlinde Greenspire Tilia cordata Greenspire

Spitz-Ahorn Cleveland Acer platanoides Cleveland -

Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Heckenpflanzen

Rotbuche Fagus sylvatica

Hainbuche Carpinus betulus

Hundsrose Rosa canina

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

4.4 Erschließung und Zufahrten

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

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

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

4.5 Schallschutzmaßnahmen

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

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

4.6 Solarenergie

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

Der künftige Neubau des Verbrauchermarktes wird mit Solarpaneelen auf dem Dach ausgestattet werden.

4.7 Flächenbilanz

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

5 Umweltvorprüfung

5.1 Versiegelung

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

Der Bebauungsplan umfasst etwa 21.000 m² Netto-Baufläche:

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

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

5.2 Vorprüfung

Allgemeines

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

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

Ergebnis Vorprüfung

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

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

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

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

Natur und Landschaft

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

5.2.1 Eingriff

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

5.2.2 Klimaschutz

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

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

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

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

5.2.3 Boden

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

5.2.4 Wasser

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

5.2.5 Luft

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

5.2.6 Schutzgut Mensch

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

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

5.2.7 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

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

Die Baumschutzsatzung der Stadt Norden ist zu beachten.

5.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

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

5.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5.3 Artenschutz

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

5.3.1 Abschätzung der Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff

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

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

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

5.3.2 Abschätzung der Empfindlichkeit des geplanten Vorhabens auf Brutvögel

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

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

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

Fazit

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

Gebäudeabrisse sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

5.4 Planungsalternativen

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

5.5 Fazit

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

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

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

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

Zwischenzeitlich liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Entwässerungsantrag bei der Stadtentwässerung eingereicht.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation der Stadt Norden eingeleitet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

6.4 Trinkwasserversorgung

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

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

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

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

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 Abfallentsorgung

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

7.3 Bodenfunde

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

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

7.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

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

7.5 Bodenschutz

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

7.6 Erhalt von Bäumen

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

7.7 Artenschutz

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

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

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

7.8 DIN-Normen und GALK-Straßenbaumliste

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

7.9 Überdeckung von Bebauungsplänen

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

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

8 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2025 bis ... 2025 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am ... 2025 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den ... 2025

Bürgermeisterin

.....

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Teichtoogestank Nr. 4
25129 Oldenburg
T 0441 / 358 493 - 10
info@lux-planing.de
www.lux-planing.de



Oldenburg, den 27.06.2025

Dipl.-Ing. M. Lux