

Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20
26556 Westerholt

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Kreuzungsbereich L6 / L7“
in der Ortschaft Westerholt
im Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurf

zur 2., beschränkten Auslegung

Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
- Ingenieure -
Büro Ostfriesland
Tjüchkampstraße 12
26605 Aurich
Telefon: 04941 / 17 93-0
Telefax: 04941 / 17 93-66
E-Mail: ostfr@born-ermel.de
Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Veranlassung1
2	Ziel und Zweck der Planung1
3	Geltungsbereich.....2
3.1	Lage und räumliches Umfeld2
3.2	Nutzung3
3.3	Bodenbelastungen4
4	Verbindliche Bauleitplanung.....4
5	12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes4
6	Ziele der Landes- und Regionalplanung6
7	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes9
7.1	Sonstiges Sondergebiet.....9
7.2	Mischgebiet..... 11
7.3	Örtliche Bauvorschriften..... 11
8	Städtebauliche Kennzahlen12
9	Planungsrelevante Belange12
9.1	Schmutzwasserentsorgung und -behandlung..... 12
9.2	Oberflächenentwässerung 12
9.3	Telekommunikation..... 12
9.4	Strom- und Erdgasversorgung 13
9.5	Trinkwasserversorgung..... 13
9.6	Brandschutz 13
9.7	Abfallentsorgung 13
9.8	Baumschutz 14
9.9	Aufhebung der Festsetzung eines Einzelbaumes 14
10	Passive Schallschutzmaßnahmen.....15
11	Mögliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO17
12	Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch19

ANLAGEN:

- IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“, Bericht-Nr.: 4023-17-L1
- IEL GmbH: IEL-Stellungnahme Nr. 4023-17-L1_01_01

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Flächenübersicht der 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	5
Tabelle 2: Übersicht der Verkaufsflächen im sonstigen Sondergebiet (SO-GE).....	10
Tabelle 3: Städtebauliche Kennzahlen	12

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“, Gemeinde Westerholt.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ (1986) mit dem Änderungsbereich der 1. Änderung (rot)	3
Abbildung 3: 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem (Ortschaft Westerholt)	5

1 Veranlassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ soll die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes ermöglicht werden. Dazu wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Im Sondergebiet erfolgt außerdem eine Änderung der Festsetzungen, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. So sollen die zur Zeit leer stehenden Räumlichkeiten im Obergeschoss nutzbar gemacht werden. Es erfolgt außerdem eine bedarfsangepasste Änderung der Festsetzungen im Mischgebiet.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ ist die Ausweisung von Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen im Holtriemer Einkaufszentrum (HEZ) und die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Verbrauchermarktes im Ortskern von Westerholt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Im Plangebiet bzw. Änderungsbereich werden für den Bereich des EDEKA-Marktes ein „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen“ und im südwestlichen Geltungsbereich ein „Mischgebiet“ mit geänderten Festsetzungen festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient dem Einzelhandel und der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen (Zweckbestimmung).

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine bauliche Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarktes um einen Backshop und einen Standplatz für einen Imbisswagen vorgesehen. Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß der vorliegenden Planung nicht angesiedelt werden. Zudem sind im sonstigen Sondergebiet Dienstleistungsbetriebe, Wohneinheiten, Verwaltungsbüroräume und eine Spielhalle (Bestand) zulässig.

Im geplanten Mischgebiet wird die Errichtung von 2 Gebäuden für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“, Gemeinde Westerholt

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ umfasst ein Teilgebiet von ca. 1,2 ha des Bebauungsplanes Nr. 11 im Bereich der Flurstücke 130/12, 130/13, 130/16, 137/1, 137/8, 137/35, 137/48, 137/49, 137/53 und 137/55, Flur 5, Gemarkung Westerholt.

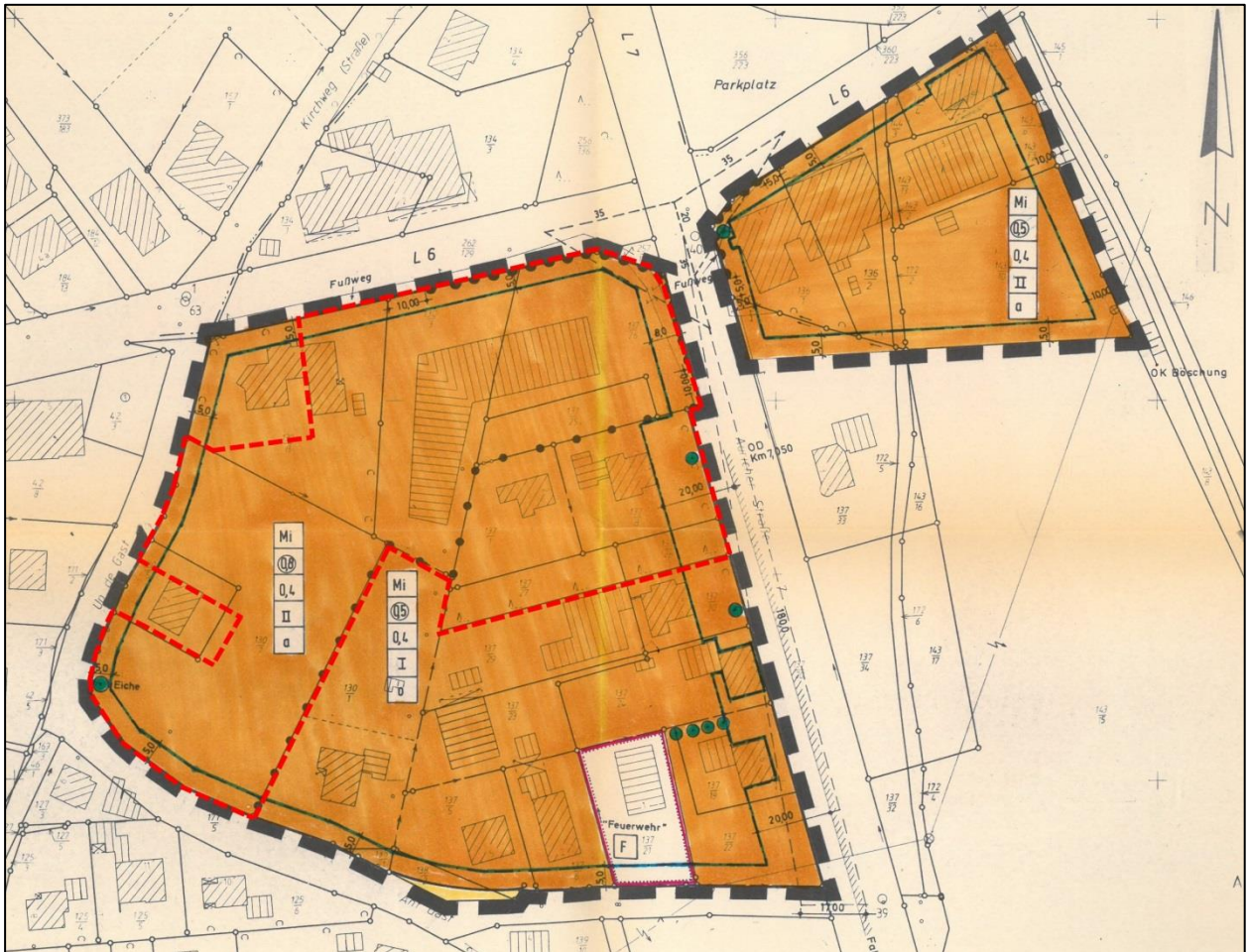


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ (1986) mit dem Änderungsbereich der 1. Änderung (rot)

Der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet befindet sich südwestlich des Kreisverkehrs L 6/L 7 im Ortskern der Ortschaft Westerholt. Westlich grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Up de Gast“ mit Wohnbebauung, einem Bankgebäude und einer Tankstelle. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Ant Gast“, östlich grenzt das Plangebiet an der Landesstraße „Auricher Straße“ (L 7) und nördlich befindet sich die Landesstraße „Nordener Straße“ (L 6).

3.2 Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt das Holtriemer Einkaufszentrum mit einer zweigeschossigen Ladenzeile. Hier befinden sich ein EDEKA Supermarkt, eine Bäckerei, Büroräume, eine Spielhalle und Praxisräume. Ein größerer Teil des Obergeschoßes und ein Teil des Erdgeschoßes des Einkaufszentrums sind momentan ungenutzt.

Der südwestliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes werden zur Zeit als Parkplätze genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus.

3.3 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 09.01.1986 den Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 01.04.1986 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden und ist damit am 01.04.1986 rechtsverbindlich geworden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße“ ist der nordwestliche Teil (außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben worden. Diese Teilaufhebung ist seit dem 31.07.2015 rechtsverbindlich.

5 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2005) der Samtgemeinde Holtrien im Westen und Norden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb“ und im Südosten als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich. Die Fläche wird im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes analog den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen (SO-gH) im Norden und Osten und teilweise als gemischte Baufläche im Südwesten dargestellt.

Bauliche Nutzung	Stand des FNP	12. Berichtigung des FNP
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen	8.698 m ²	9.873 m ²
Gemischte Baufläche	3.068 m ²	1.893 m ²
Gesamte Fläche	11.766 m ²	11.766 m ²

Tabelle 1: Flächenübersicht der 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

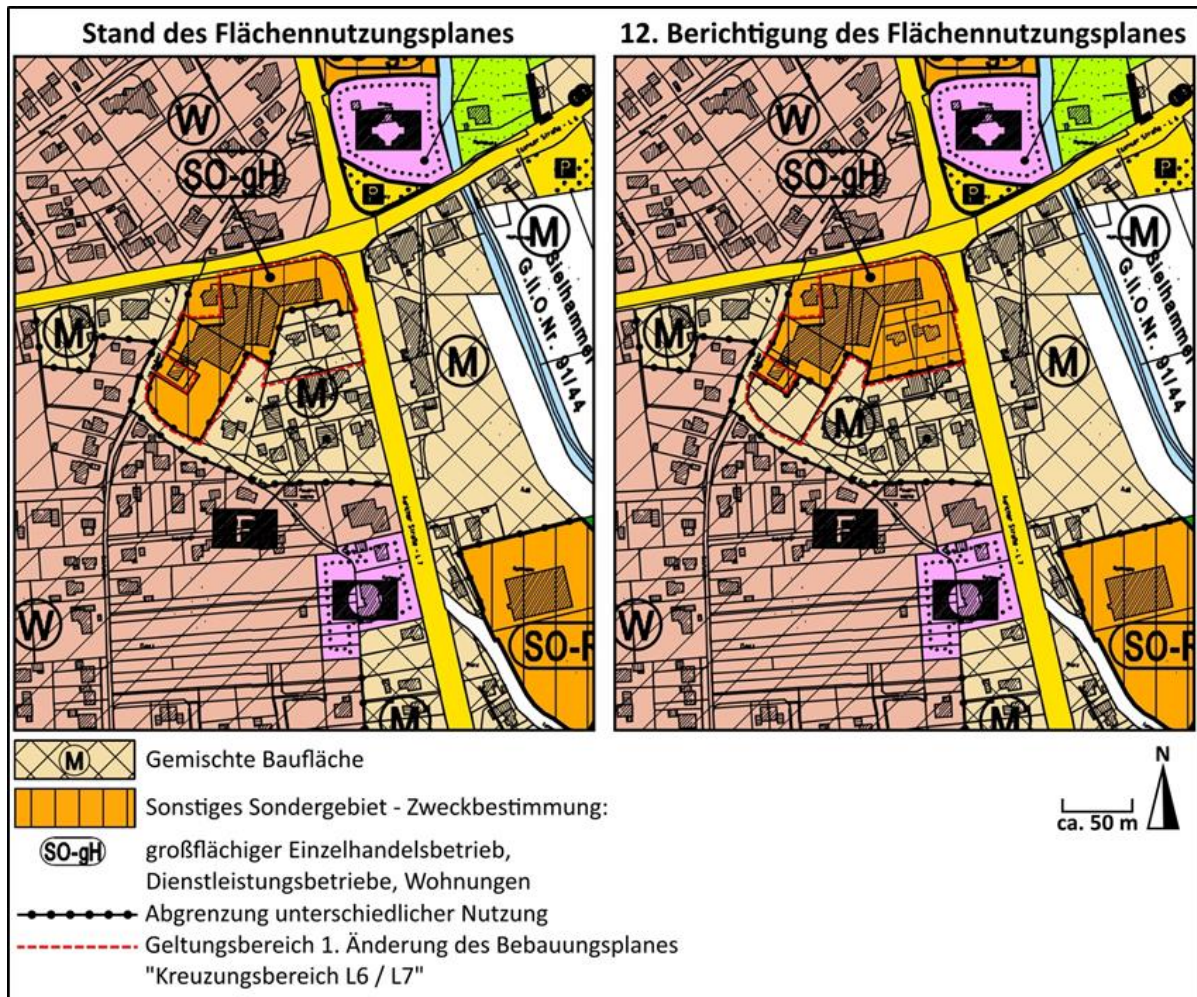


Abbildung 3: 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem (Ortschaft Westerholt)

6 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und auf der Ebene des Landkreises Wittmund im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Da unter anderem die Nutzung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt wird, sind auch die Vereinbarungen der Einzelhandelskooperation Ostfriesland e.V. zu berücksichtigen.

Raumordnung des Landes Niedersachsen (2012 / 2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist seit dem 08.05.2012 wirksam und trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 24.01.2017 beschlossen und ist seit dem 17.02.2017 rechtskräftig. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, Ziffer 02, LROP-VO:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Für die vorliegende Planung sind die Ziffern 2, 3 (teilweise), 4, 5 (teilweise) und 8 relevant. Die Ziffern 6, 7, 9 und 10 sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Die Ziffern 6, 7 und 10 behandeln neue Einzelhandelsgroßprojekte, die vorliegende Planung umfasst die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Die Ziffer 9 bezieht sich auf die Tourismusregion Lüneburger Heide.

Da der Standort des EDEKA-Marktes mit dieser Planung erhalten bleibt, bleibt auch das Konzentrationsgebot gesichert. Die einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen, die innerhalb des Holtriemer Einkaufszentrums möglich waren, werden sogar reduziert.

- Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, Ziffer 03, Satz 1 und 6, LROP-VO:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

Der Edeka-Verbrauchermarkt ist der einzige Vollsortimenter innerhalb des Verflechtungsbereiches (Samtgemeinde Holtriem) und erfüllt damit eine wichtige standortgerechte grundzentrale Versorgungsfunktion. Der Verflechtungsbereich gemäß LROP-VO Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 umfasst die Samtgemeinde Holtriem mit den Mitgliedsgemeinden Blomberg, Eversmeer, Nenndorf, Neuschoo, Ochtersum, Schweindorf, Utarp und Westerholt. Im Verflechtungsbereich leben 9.365 Einwohner (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 31.12.2015). Da der bestehende EDEKA-Markt ohne zusätzliche Sortimente um 430 m² erweitert wird und die einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen, die innerhalb des HEZ möglich waren, reduziert werden, ist eine Überschreitung des Einzugsbereiches bzw. Verflechtungsbereiches (Samtgemeinde Holtriem) nicht zu erwarten. Hiermit wird das Kongruenzgebot berücksichtigt.

- Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, Ziffer 04, LROP-VO:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Mit der Erweiterung des EDEKA-Marktes wird kein neues Einzelhandelsgroßprojekt geplant.

- Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, Ziffer 05, Satz 1, LROP-VO:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Der EDEKA-Markt mit zentrenrelevantem Sortiment liegt im Ortskern des Grundzentrums Westerholt und ist entsprechend gut angebunden. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

- Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, Ziffer 08, LROP-VO:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentrale Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“

Da es sich hier um eine geringe Erweiterung eines bestehenden EDEKA-Marktes handelt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung wie oben beschrieben nicht zu erwarten.

Die Planung entspricht diesen Vorgaben, da es einen Umbau bzw. eine Modernisierung des bestehenden EDEKA-Marktes mit einer geringen Erweiterung betrifft. Die Änderung der LROP-VO enthält weiterhin keine Angaben für das Plangebiet bzw. dem Änderungsbereich.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006)

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006) befindet sich das Plangebiet in dem Grundzentrum Westerholt sowie an einem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6/L 7“ steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Weiterhin hat die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund gegen die Umstrukturierung des Holtriemer Einkaufszentrums (HEZ) zu einem Solitärstandort für Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungen und Wohnen keine Anregungen vorgetragen und hält ein Verträglichkeitsgutachten für entbehrlich, weil die insgesamt einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen, die innerhalb des HEZ möglich waren, reduziert werden.

Auch hat die untere Landesplanungsbehörde gemäß Stellungnahme vom 10.04.2017 des Landkreises Wittmund darauf hin gewiesen dass, der EDEKA-Marktes der einzige

Vollsortimenter innerhalb der Samtgemeinde Holtriem ist und damit eine wichtige standortgerechte grundzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Einzelhandelskooperation Ost-Friesland - Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland (Aktualisierung 2013)

Entsprechend den Vereinbarungen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sind Ansiedlungs- und Erweiterungsfälle ab einer Größenordnung von 400 m² Verkaufsfläche beim Landkreis anzumelden, von dort aus wird die Meldung an die angrenzenden Landkreise und die IHKs weitergeleitet. Da die Landkreise Wittmund und Aurich, sowie der IHK für Ostfriesland und Papenburg mit der 2. (beschränkten) Auslegung beteiligt werden, wird auf diese Meldung verzichtet.

Die Einleitung eines Moderationsverfahrens ist bei Einrichtung von Lebensmittelmärkten in Grundzentren erforderlich, wenn der Schwellenwert von 1.500 m² Verkaufsfläche überschritten wird. Mit der Erweiterung des EDEKA-Marktes um 430 m² Verkaufsfläche wird der Wert deutlich unterschritten. Ein Moderationsverfahren ist nicht erforderlich. Trotzdem kann nach der 2. beschränkten Auslegung auf Wunsch eines Beteiligten zum Thema „Einzelhandel“ ein Moderationsverfahren eingeleitet werden.

Gemäß Stellungnahme der Stabstelle Regionalplanung (60.3) des Landkreises Wittmund vom 10.04.2017 sind neben der IHK für Ostfriesland und Papenburg auch der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich und die benachbarten Samtgemeinden, Gemeinden und zentrale Orte in einem Umkreis von mindestens 10 km zu beteiligen. Diese Beteiligung erfolgt über eine 2. beschränkte Auslegung mit einer Dauer von 2 Wochen, bei Bedarf besteht die Möglichkeit auf Fristverlängerung. Hiermit wird das Abstimmungsgebot berücksichtigt.

7 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

7.1 Sonstiges Sondergebiet

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ wird im Plangebiet die Festsetzung „Mischgebiet“ teilweise aufgehoben und als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient dem Einzelhandel und der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Mit dieser Nutzungsänderung werden die

Erweiterung des bestehenden EDEKA-Verbrauchermarktes und die Errichtung von Dienstleistungsbetrieben und ca. 9 Wohneinheiten ermöglicht.

Zulässig sind:

- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.590 m². Hiervon sind maximal 320 m² (rd. 20 %) für Non-Food-Artikel.
- Gebäude und Einrichtungen für Konzessionäre mit einer maximalen Verkaufsfläche von 110 m².
- Dienstleistungen und Freiberufler mit einer maximalen Nutzfläche von 1500 m².
- Standplatz für einen Imbisswagen.
- Spielhalle.
- Verwaltungsbüroräume.
- Wohneinheiten.

Als Einrichtung für Konzessionäre wird an der nordwestlichen Seite des EDEKA-Marktes ein Backshop entstehen. Der Backshop wird innen mit einem Sitzbereich von ca. 49 m² und außen mit einem Sitzbereich von ca. 25 m² ausgestattet.

Im nordöstlichen Bereich wird der bestehende Parkplatz erneuert. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Wohnhaus abgerissen und das Grundstück dem bestehenden, angrenzenden Parkplatz zugeordnet. Auf dem Parkplatz wird ein Standort für einen Imbisswagen geplant. Die Lage des geplanten Standortes ist in der zeichnerischen Darstellung dieser 1. Änderung festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes ist durch die Anbindung an die „Nordener Straße“ (L 6) sowie an die Auricher Straße (L 7) gewährleistet.

Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen (SO-GE)	Bestand (B-Plan Nr. 11):	Planung
Verbrauchermarkt (Edeka)	rd. 1210 m ²	max. 1590 m ²
davon Non-Food-Artikel	-	max. 320 m ²
Gebäude und Einrichtungen für Konzessionäre (Backshop)	rd. 60 m ²	max. 110 m ²
Gesamte Verkaufsfläche	rd. 1270 m²	max. 1700 m²

Tabelle 2: Übersicht der Verkaufsflächen im sonstigen Sondergebiet (SO-GE)

7.2 Mischgebiet

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird die bestehende Nutzungsart aus dem B-Plan Nr. 11 „Mischgebiet“ erhalten. Hier sind maximal 2 Gebäude für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird an das Bauvorhaben angepasst.

Im geplanten Mischgebiet bleibt ein Teil des bestehenden Parkplatzes erhalten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO enthalten Vorgaben für die Zulässigkeit und Maß von Dachformen, Traufwandhöhen und Firsthöhen.

Mit Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die Gestaltung der vorhandenen Bebauung sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig. Als Nur-Dach-Häuser gelten Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m.

Mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m (Firsthöhe; höchster Punkt der Dachkonstruktion) und maximal 7,00 m Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird die Höhe der Bebauung in der näheren Umgebung aufgegriffen und damit erreicht, dass sich die Baukörper in den Bestand einfügen werden. Dazu entsprechen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen den Bestand des Holtriemer Einkaufszentrums. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

8 Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	Größe
Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen	9.873 m ²
Mischgebiet	1.893 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	11.766 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Kennzahlen

9 Planungsrelevante Belange

9.1 Schmutzwasserentsorgung und -behandlung

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet bereits ausgebaut. Das Abwasser wird in die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Holtriem geleitet, welche das anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage in der Gemeinde Westerholt zuführt.

Um die Kapazität und Leistungsfähigkeit der Zentralkläranlage in Westerholt zu steigern, sind verschiedene Sanierungsmaßnahmen zurzeit in Planung.

9.2 Oberflächenentwässerung

Die Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet bereits ausgebaut. Das anfallende Regenwasser wird in die bestehenden Systeme der Oberflächenentwässerung geleitet.

Von der Gemeinde Westerholt wird die jetzige Kapazität der Regenwasserkanalisation als ausreichend eingestuft.

9.3 Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.

9.4 Strom- und Erdgasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

9.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung und Räumen für Dienstleistung im Mischgebiet (MI) die vorhandene Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu verlegen.

Im Bereich des Holtriemer Einkaufszentrums ist bei dem Umbau von Wohnungen im Obergeschoss in Abstimmung mit dem OOWV ggf. eine Verstärkung des vorhandenen Wasserleitungsanschlusses notwendig.

Für die Verlegung und Verstärkung der Wasserleitungen ist der Bauherr für die entstehenden Kosten zuständig.

9.6 Brandschutz

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für das Misch- und Sondergebiet 96 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

9.7 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreis Wittmund.

9.8 Baumschutz

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein bereits im B-Plan Nr. 11 als zu erhalten festgesetzter Einzelbaum (Eiche) festgesetzt.

In einem Abstand von mindestens 4,00 m zum Stammfuß der Eiche sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und weitere Versiegelungen unzulässig.

9.9 Aufhebung der Festsetzung eines Einzelbaumes

Im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist im B-Plan Nr. 11 eine Kastanie als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung aufgehoben. Ein Erhalt der Kastanie ist auch aufgrund der starken Schäden im Stamm- und Gabelungsbereich nicht sinnvoll.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Anpflanzung von 3 Hochstämmen zugeordnet.

Innerhalb der Fläche des geplanten Parkplatzes (Flurstücke 137/8, 137/35, 137/48 und 137/49) im nordwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB in einem Mindestabstand von 1,00 m zum angrenzenden Geh- und Radweg 3 Hochstämmen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro Baum 10 m² nicht versiegelte und nicht überfahrbare Fläche vorzusehen, wobei die Breite des Wurzelraumes 2 m nicht unterschreiten darf. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind technische Lösungen zum Erreichen einer durchwurzelbaren Fläche (Wurzelschutzsysteme wie Baumscheibenabdeckungen) einzubauen.

Vor der Pflanzung ist der Boden im Beetbereich bis in einer Tiefe von ca. 1,00 m zu lockern, Sandboden ist auszukoffern und der Bereich mit Mutterboden aufzufüllen.

Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:

Art:	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde (kleinkronig)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 – 14 cm

10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der Lage an der L6 und L7, sowie des geplanten Umbaus und der Modernisierung des bestehenden EDEKA-Marktes Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ein, die aufgrund des angrenzenden, geplanten Mischgebietes mit Wohnnutzung zu untersuchen sind.

Bei dem Vorhaben muss sichergestellt werden, dass die durch den EDEKA-Markt bewirkten Schallimmissionspegel den Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA-Lärm entsprechen. Es handelt sich hier z. B. um Kundenverkehr auf dem Parkplatz, aber auch Lieferverkehr. Weiterhin sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet zu untersuchen.

Das schalltechnische Gutachten der IEL GmbH (siehe Anlage 1) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgabe des vorliegenden Gutachtens war es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten Wohnbebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten der DIN 18005-01 bzw. der TA-Lärm zu vergleichen. Werden die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte überschritten, müssen ggf. Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden.

Auf Basis der in Abschnitt 4 [*des schalltechnisches Gutachtens*] beschriebenen örtlichen, betrieblichen und baulichen Situation und der in Abschnitt 6 [*des schalltechnisches Gutachtens*] dargestellten Ausgangsdaten wurde eine Schallimmissionsprognose für den Gewerbelärm und den Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Abschnitt 7 [*des schalltechnisches Gutachtens*] dargestellt und bewertet.

Die zulässige Immissionsrichtwerte und maximale Geräuschpegelspitzen gemäß TA-Lärm werden an allen Immissionspunkten eingehalten. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist daher aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegeben. Voraussetzung hierfür ist die umzusetzende Schallreduzierung (>10 dB) an den Lüftungsgittern der Kältetechnik.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden. In Abschnitt 8 dieser Ausarbeitung sind passive

Schallschutzmaßnahmen beschrieben, die dem Belang des Schallimmissionsschutzes Rechnung tragen können.“

Das schalltechnische Gutachten (Anlage 1) wird Bestandteil dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 8).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind an der nördlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind an der westlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Im Plangebiet sind an den Dachflächen von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind an der Östlichen Gebäudefront von Büroräumen oder vgl. mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB II** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 und **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Im Plangebiet sind an den Dachflächen von Büroräumen oder vgl. mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und **LPB III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

11 Mögliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Allgemeiner Hinweis

Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in die Begründungen zu Flächennutzungsplänen und / oder Bebauungsplänen, in denen Sondergebiete mit Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetriebe festgesetzt werden, zu betrachten.

a) Auswirkungen im Sinne des BImSchG (schädliche Umwelteinwirkungen)

- Sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten?

(Luftverunreinigungen / Gerüche, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

In der Regel ist ein Schallschutzgutachten zu den Themen Zu- und Abgangsverkehr durch Kunden und Beschäftigte, Zulieferverkehr, Rollgeräusche durch Einkaufswagen, Lüftungs-, Klima- und Kühlaggregate erforderlich.

b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

- Sind unlösbare Probleme bezüglich Ver- und Entsorgung sowie Erschließung zu erwarten? (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Kommunikation, Straßen, Radwege, Gehwege, Plätze)

c) Auswirkungen auf den Verkehr

- Welche Auswirkungen auf den Verkehr sind zu erwarten?

(Ziel- und Quellverkehr, Zu- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, öffentliche Parkplätze, private Stellplätze, Fahrradverkehr, Fußgängerverkehr)

d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes

- Dient das Vorhaben durch das Warenangebot des Betriebes der Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung?
- Wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes verbessert oder verschlechtert?

e) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

- Wird der zentrale Versorgungsbereich der Standortgemeinde oder anderer Gemeinden gestärkt oder geschwächt, sind schädliche Auswirkungen zu erwarten?
- Dient das Vorhaben der Innenentwicklung der Gemeinde?
- Dient das Vorhaben der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs?

- Wird eine Kaufkraftbindung bzw. eine Kaufkraftrückgewinnung erreicht?
- Wird ein Verdrängungswettbewerb protegiert, der sich wesentlich auf den zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken kann?
- Kommt es zu einer Verlagerung der Kaufkraft aus der Ortsmitte an den Ortsrand?
- Wird das städtebauliche Ziel „Zurück in die Mitte“ konterkariert?
- Verliert die Ortsmitte an „Urbanität“, anstatt dass diese gestärkt wird?

f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

- Wie wird das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden?

g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- Kann der Eingriff im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden?

Auswirkungen im Plangebiet

- a) Es wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzliche schädliche Umweltauswirkungen sind mit der Erweiterung des Edeka-Marktes nicht zu erwarten. Während der Bauzeit können temporäre Beeinträchtigungen z. B. durch Lärm, Licht oder Staub entstehen.
- b) Sonstige unlösbare Probleme bezüglich Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten, da entsprechende Leitungen und Infrastrukturen bereits bestehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung und Räumen für Dienstleistung im Mischgebiet (MI) die vorhandene Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu verlegen.
- c) Die Zahl der Parkplätze wird ausreichend dimensioniert. Eine relevante Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge ist nicht zu erwarten. Die Nutzung des Parkplatzes erfolgt ausschließlich zur Tageszeit. Die vorhandenen Straßen sind bereits ausreichend dimensioniert. Während der Bauarbeiten ist temporär mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Zulieferverkehr) zu rechnen. Die NLStBV-GB Aurich wird in diesem Verfahren beteiligt.
- d) Das Warenangebot umfasst Lebensmittel und Dinge des täglichen Gebrauchs, die Erweiterung dient der Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Die verbrauchernahe Versorgung wird mit der Erweiterung verbessert.
- e) Der zentrale Versorgungsbereich der Samtgemeinde Holtriem wird mit dem Ausbau des vorhandenen Edeka-Marktes in zentraler Lage gestärkt. Da der Edeka-Markt der einzige

Vollsortimenter innerhalb der Samtgemeinde Holtriem ist, wird der Verdrängungswettbewerb nicht protegirt. Die Urbanität wird im Ortskern gestärkt.

- f) Das Holtriemer Einkaufszentrum bzw. der Edeka-Markt werden innerhalb des Bestandes erweitert. Neubauten sind nur in geringem Umfang geplant. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher sehr gering. Es werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die sich an den bestehenden Strukturen orientieren.
- g) Das Verfahren der 1. Änderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist im B-Plan Nr. 11 eine Kastanie als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung aufgehoben. Ein Erhalt der Kastanie ist auch aufgrund der starken Schäden im Stamm- und Gabelungsbereich nicht sinnvoll. Als Kompensationsmaßnahme wird die Anpflanzung von 3 Hochstämmen zugeordnet.

12 Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Da sich mit der 1. Änderung nur geringfügige Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 ergeben erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gemäß § 13 a BauGB als Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Gemeinde Westerholt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde verzichtet (vgl. § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am _____ die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die Auslegung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme ebenfalls bis zum _____ vorzubringen.

Die Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 13a BauGB sind als Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gewertet worden.

Mit Schreiben vom _____ sind Behörden (Landkreis Wittmund, Landkreis Aurich, Samtgemeinde Holtriem und die benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden) sonstige Träger öffentlicher Belange (IHK, Einzelhandelsverband Ostfriesland und die NLStBV-GB Aurich) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über eine 2. beschränkte Beteiligung beteiligt worden und gebeten worden, ihre Stellungnahme bis zum _____ vorzubringen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
Aurich, den 18.07.2017

SPO / BCH



Geprüft: Aurich, den 18.07.2017

LÜ



Westerholt, den _____

(de Vries-Wiemken)
Bürgermeisterin