

Stadt Schortens Landkreis Friesland



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Endfassung

Januar 2019



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Teil I:	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung.....	1
1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele der Planung.....	5
3.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	6
3.1	Abwägungsrelevante Belange	6
3.1.1	Raumordnerische Belange unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsuntersuchung zur Aldi-Erweiterung am Mühlenweg	6
3.1.2	Belange des Einzelhandels.....	9
3.1.2	Verkehrliche Belange.....	11
3.1.3	Belange der Wasserwirtschaft / Ver- und Entsorgung	12
3.1.4	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
3.1.5	Grünordnerische Belange	14
3.1.6	Belange von Natur und Landschaft.....	14
3.1.7	Belange des Artenschutzes	16
3.1.8	Belange des Klimaschutzes	18
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.2.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19
3.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	19
4.	Inhalte des Bebauungsplans	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.2	Bauweise / Baugrenzen	20
4.3	Verkehrsflächen.....	21
4.4	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	21
4.5	Örtliche Bauvorschriften.....	21
4.6	Planhinweise	22
5.	Ergänzende Angaben	23
5.1	Städtebauliche Daten	23
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	23

Anhang: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 zum UVPG	24
Fußnotenverzeichnis.....	26
Anlage: Dr. Donato Acocella (28.08.2018): Verträglichkeitsuntersuchung einer Aldi-Erweiterung am Standort Mühlenweg in der Stadt Schortens. Dortmund. 23 S.....	26

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schortens beabsichtigt, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Der Lebensmitteldiscounter Aldi am Mühlenweg in Schortens möchte seine Verkaufsflächen von derzeit 783 m² um 456 m² auf ca. 1.239 m² erweitern. Ziel der Erweiterung sind insbesondere die Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe sowie eine barrierefreie, kundenfreundlichere Organisation des Marktes. Eine Erweiterung des Sortiments ist nach Angaben des Betreibers nicht vorgesehen. Um auch zukünftig Gestaltungsspielraum für kleinere Umbauten zu lassen, wird die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter auf 1.400 m² festgesetzt.

Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² fällt dieser über die Grenze der Großflächigkeit. Dies hat zur Folge, dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Vorfeld geprüft werden müssen. Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet. Zudem muss aufgrund der nicht unerheblichen Größe der betrieblichen Erweiterung ein Moderationsverfahren durch die Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt werden.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planfall erfüllt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ der Stadt Schortens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des „Mühlenwegs“ in Schortens und wird westlich, südlich und östlich von Wohngebieten begrenzt. Die Straße „Mühlenweg“ liegt außerhalb des Plangebietes und begrenzt dieses in nördlicher Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches und des Flurstücks 23/12 werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet (Flurstück 23/12) wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Momentan sind dort ein Verbrauchermarkt (Edeka) mit Konzessionären (Post, Bäcker etc.) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) ansässig. Letzterer möchte sich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen vergrößern, um für seine Kunden eine angenehmere Einkaufsatmosphäre (Licht, Raum, Barrierefreiheit etc.) zu schaffen und wettbewerbsfähig zu bleiben. Das Gebiet liegt etwa 650 m von der Schortenser Innenstadt entfernt.

Nördlich des „Mühlenwegs“ befindet sich das Gelände der Grundschule Jungfernbusch, die IGS Friesland Nord sowie weitläufige Sportanlagen. Die Umgebung des Plangebietes südlich des „Mühlenwegs“ ist geprägt durch eine ruhige, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Vorherrschend sind Gebäude mit symmetrisch geneigten Satteldächern auf Grundstücken mit rückwärtigen Gartenbereichen. Das Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert anzusehen.

Über die Straßen „Mühlenweg“ und „Klosterweg“ (K 94) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof und das Zentrum von Schortens befinden sich fußläufig etwa 15 Minuten entfernt. Die Haltestellen „Mariengymnasium“ und „Mühlenweg“ binden das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. In Abschnitt 2.3 des LROP 2017 finden sich die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:

- *Kongruenzgebot grundzentral* (2.3 03 Satz 1 LROP)
- *Konzentrationsgebot* (2.3 04 LROP)
- *Integrationsgebot* (2.3 05 Satz 1 LROP)
- *Abstimmungsgebot* (2.3 07 Satz 1 LROP)
- *Beeinträchtigungsverbot* (2.3 08 LROP)

Die Übereinstimmung von Einzelhandels-Vorhaben mit den obengenannten Ge- und Verboten sind Voraussetzung für deren Zulässigkeit. Dies wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ der Stadt Schortens sowie mittels einer Verträglichkeitsanalyse² überprüft, die die Stadt Schortens durch das Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Dr. Donato Acocella hat durchführen lassen. Das Gutachten zur Verträglichkeitsanalyse ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

¹ Dr. Donato Acocella (18.01.2018): Stadt Schortens. Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Dortmund. 117 S.

² Dr. Donato Acocella (28.08.2018): Verträglichkeitsuntersuchung einer Aldi-Erweiterung am Standort Mühlenweg in der Stadt Schortens. Dortmund. 23 S. (s. Anlage).

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Friesland hat 2014 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für die Dauer der Neuauaufstellung seine Gültigkeit.

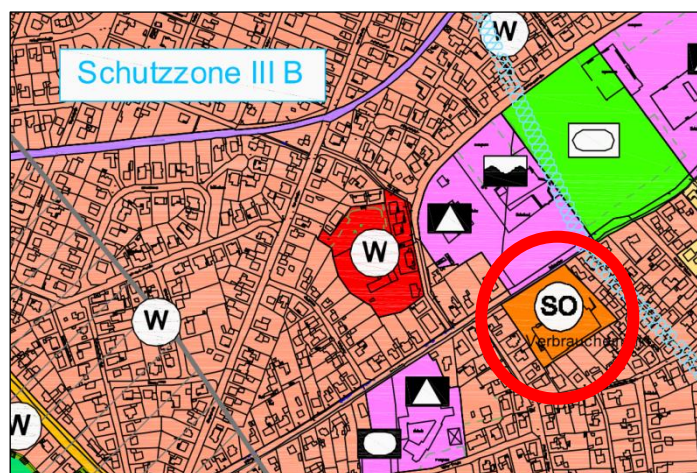
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) wird die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen und dient als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Demnach muss Schortens die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Kommune zum Mittelzentrum Jever sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nimmt die Stadt Schortens eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Für das Plangebiet trifft das RROP keine weitergehenden Aussagen.

Schortens verfügt über einige kreisweit bedeutsame Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule, Kultur- und Veranstaltungszentrum, Bürgerhaus, Umweltzentrum und Freizeitbad), die eine übergreifende Versorgungsfunktion untermauern und über das normale Versorgungsmaß eines Grundzentrums hinausreichen. Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Schortens bei. Durch die Flächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Schortens kommen.

Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ wurden auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens² erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

□ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2010 ermöglicht die Realisierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

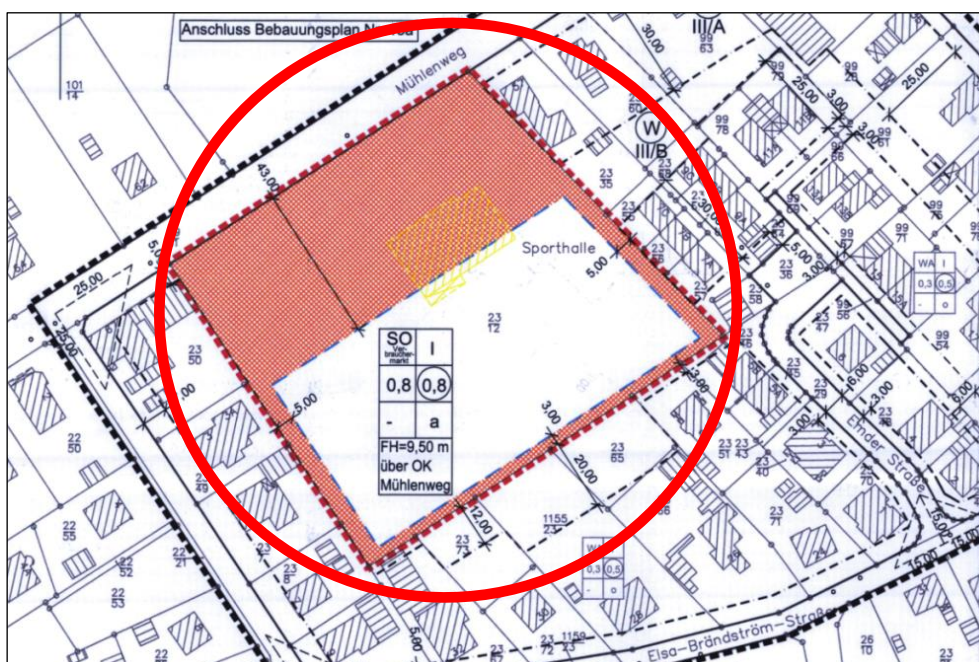


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (2010).

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ aus dem Jahr 2003. Dieser Bereich wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ vollständig überplant. Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Im Gebiet sind eingeschossige Gebäude mit einer GRZ und einer GFZ von je 0,8 sowie Firsthöhen von maximal 9,5 m festgesetzt. Die Bauten können entsprechend der abweichenden Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge errichtet werden. Die Baugrenzen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich mit 3 m, am westlichen und östlichen Rand mit 3 m und im straßenseitigen Bereich mit 43 m angegeben.

Nördlich befindet sich der Geltungsbereich des BPlans Nr. 15 „Mühlenweg“, der Sport- und Freizeitanlagen, Schulen sowie Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Die restlichen, am Plangebiet anliegenden Bebauungspläne Nr. 54, 55, 56 und 22 setzen großflächig Allgemeine Wohngebiete fest.



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“, Stadt Schortens (2003).

□ Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Der Einzelhandel hat in den Jahren vor der Jahrtausendwende erhebliche Strukturveränderungen erlebt. Konzentrationsprozesse, neue Vertriebsformen und veränderte Nachfragestrukturen haben zentrale Einzelhändler und Nahversorger vor neue Herausforderungen gestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe verbreiteten sich an verkehrsgünstigen Standorten am Stadtrand oder im städtischen Umland und brachten somit Strukturverschiebungen und neue Handlungsanforderungen mit sich. Diese betrafen aufgrund der großen Einzugsbereiche nicht mehr nur eine Kommune, sondern hatten regionale Dimensionen.

Gefördert durch das Land Niedersachsen entwickelte die ehemalige regionale Strukturkonferenz Ost-Friesland von 2001-2003 gemeinsam mit dem Institut für Entwicklungsplanung und

Strukturforschung GmbH der Universität Hannover und regionalen Experten ein Moderationsverfahren zur Steuerung der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Ziel der frühzeitigen interkommunalen Abstimmung ist die Betrachtung von Auswirkungen einer Ansiedlung auf Nachbarkommunen, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Schutz zentraler Handelslagen in Innenstädten und die Sicherung der Grundversorgung in den ländlich geprägten Räumen. Weiter werden durch dieses Verfahren einheitliche Wettbewerbsbedingungen und Planungssicherheit für Kommunen und Investoren geschaffen. Die frühzeitige Abstimmung soll ferner dazu beitragen mögliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen, um die nachgelagerten Planverfahren zu beschleunigen. Die Stadt Schortens führt dieses Verfahren durch.

Ergebnis

Zur Erweiterung des Aldi-Discounters in der Stadt Schortens gingen keine Stellungnahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (benachbarte Kommunen und Landkreise, IHK Oldenburg, IHK Ostfriesland und Papenburg) ein, die die Durchführung eines Moderationsverfahrens erforderlich machten. Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland prüfte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und schließt sich den gutachterlichen Einschätzungen des Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung an. Im Ergebnis wird die Erweiterung des Aldi-Marktes als raumordnerische verträglich eingestuft und die Einhaltung der Ge- und Verbote der Raumordnung bestätigt. Zudem werden die betrieblichen Anpassungen des Marktes als dynamische Bestandsentwicklung gewertet, die die Versorgung der Bevölkerung durch die Stärkung des „Nahversorgungszentrum Mühlenweg“ langfristig sichert.

2. Ziele der Planung

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ die Erweiterung eines Aldi-Marktes planungsrechtlich abzusichern. Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.600 m².

Der Lebensmitteldiscounter Aldi befindet sich seit vielen Jahren am Standort Schortens und stellt einen wichtigen Versorger in der Stadt dar. Dieser bietet überwiegend Nahrungs- und Genussmittel an und ergänzt sein Sortiment durch regelmäßig wechselnde „Aktionsware“ wie z.B. Textilien, Elektrowaren oder Pflanzen. Dadurch bietet der Aldi-Markt der Bevölkerung eine beständige und gleichzeitig vielfältige Versorgung. Auch zukünftig soll die Versorgung der Bürger sichergestellt werden und der Aldi-Standort am Mühlenweg in Schortens erhalten bleiben. Um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden und somit das Fortbestehen des Aldi langfristig zu sichern, soll die Erweiterung ermöglicht werden.

Es ist vorgesehen, die Eingeschossigkeit beizubehalten und durch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zu ergänzen. Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude und der Vorgabe der Eingeschossigkeit ermöglicht die Stadt Schortens die Realisierung von Baukörpern, die das Siedlungsbild nicht wesentlich stören. Die Straße am Rand des Plangebiets sowie die Straßen in der Umgebung sind ausreichend leistungsfähig und müssen nicht erweitert werden. Lärmschutzproblematiken werden durch die Nachverdichtung nicht ausge-

löst. Eine verdichtete Bauweise impliziert weiteres Verkehrsaufkommen, das aber als gebietsverträglich einzustufen ist und als hinnehmbar angesehen wird.

Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung somit nicht entgegen und die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ sichern eine gebietstypische Eingliederung in die Umgebung.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsuntersuchung zur Aldi-Erweiterung am Mühlenweg

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Sicherung und Ausweisung des Sondergebietes werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet. Die Konformität des Vorhabens wurde mit den Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels in der Verträglichkeitsstudie zur Aldi-Erweiterung² untersucht. Das Gutachten hat die Stadt Schortens durch das Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Dr. Acocella durchführen lassen und ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

Folgende Ver- und Gebote werden für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert (Auszug; vgl. 2.3 02 Ziffern 03 bis 10 LROP):

<i>Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)</i>	¹In 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). ⁵Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. ⁶Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
<i>Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)</i>	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

<i>Integrationsgebot</i> (2.3 05 Satz 1 LROP)	¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.
<i>Abstimmungsgebot</i> (2.3 07 Satz 1 LROP)	¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
<i>Beeinträchtungsverbot</i> (2.3 08 LROP)	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Mithilfe des Gutachtens wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und des LROP insbesondere hinsichtlich der oben aufgeführten Aussagen entspricht.

Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)

Es wurde geprüft, ob durch die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Mühlenweg die Kaufkraft in Schortens insgesamt und in den sortimentsbezogenen Bereichen Nahrungs-/Genussmittel und Drogerie/Parfümerie wesentlich überschritten wird. Der Anteil des Umsatzes darf gemäß 2.3 03 Satz 5 LROP nicht mehr als 30 % Kaufkraftzufluss von außerhalb betragen. Für die Prognosen wurde eine Flächenleistung von 6.380 € je m² Verkaufsfläche veranschlagt.

- Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² nach der Erweiterung beträgt der zu erwartende Umsatz des Aldi-Marktes ca. 8,9 Mio. €. Dies entspricht einer rechnerischen Bindung von etwa 7 % der Gesamtkaufkraft in Schortens (ca. 131,0 Mio. €).
- Für die Verkaufsfläche für Nahrungs-/Genussmittel (1.260 m²) ist ein Umsatz von ca. 8,0 Mio. € für Aldi zu erwarten. Bei etwa 42,1 Mio. € der sortimentsbezogenen Kaufkraft der Stadt Schortens entspricht dies einer rechnerischen Bindung von ca. 19 %.
- Im Sortiment Drogerie/Parfümerie würden – ausgehend von 140 m² Verkaufsfläche dieses Warenssegments – ca. 0,9 Mio. € Umsatz von Aldi erzielt. Dies entspräche etwa 17 % der städtischen, sortimentsbezogenen Kaufkraft (etwa 5,4 Mio. €).

Durch den Umbau werden weniger als 1/5 der gesamtstädtischen Kaufkraft (gesamt, Sortiment Nahrungs-/Genussmittel und Sortiment Drogerie/Parfümerie) gebunden. Der Aldi-Markt ist somit nicht auf Kaufkraftzufluss von außerhalb angewiesen und es kann von einer Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes ausgegangen werden.

Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schortens-Heidmühle, der im RROP 2003 als Grundzentrum ausgewiesen wird. Schortens ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten genannt und muss daher die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Kommune zum Mittelzentrum Jever sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nimmt die Stadt Schortens eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Somit wird das Konzentrationsgebot als erfüllt angesehen.

Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)

Das Nahversorgungszentrum Mühlenweg befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Weiter wurde festgestellt, dass es sich um einen gewachsenen Standort handelt, der stark zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche beiträgt und gut angebunden ist. Auch das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)

Das Abstimmungsgebot wird mit der Durchführung eines Moderationsverfahrens durch die beteiligten Institutionen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erfüllt.

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08 LROP)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes werden die potenziellen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche anhand der Sortimentsstruktur und des Planumsatzes durch die Erweiterung des Aldi betrachtet. Ausschlaggebend für die Attraktivität eines Standortes sind hierbei vor allem die Attraktivität alternativer Einkaufsmöglichkeiten sowie die Entfernung zum Wohnort. Für die Bewertung wurde die Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme an den relevanten Einzelhandelsstandorten in Schortens und Umgebung betrachtet. Es zeigte sich, dass außer im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (5 %) eine maximale Umsatzverteilung von 2 - 5 % zu erwarten sei. Ab etwa 10 % Umsatzverteilung liegen Indizien für städtebauliche Auswirkungen vor. Die obengenannten Werte bleiben deutlich unter dem Schwellenwert zurück, weshalb nicht von einer Beeinträchtigung anderer Standorte durch die Erweiterung des Aldi-Marktes auszugehen ist.

Abschließend kommt das Gutachten von Dr. Donato Acocella (2018) zum Ergebnis, dass der Aldi-Markt am „Nahversorgungszentrum Mühlenweg“ einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leistet und auch zukünftig gesichert werden soll. Die geplante Erweiterung sei bei einer Einhaltung der räumlichen Entwicklungsgrundsätze des Einzelhandels grundsätzlich möglich. Nahversorgungsrelevante Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig¹.

Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten² liegt die aktuelle Verkaufsfläche des Aldi-Marktes mit 783 m² deutlich unter den sonstigen Standortanforderungen des Aldi Nord-Konzerns. Somit stellt die Erweiterung des Marktes in Schortens eine wichtige Sicherung der Angebotsstruktur dar. Da es sich nicht um eine Neuansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist trotz einer rechnerischen Überversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht von ei-

ner Gefährdung bestehender Strukturen auszugehen. Das Vorhaben ist sowohl mit den Belangen der Raumplanung, wie auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens (2011) und seiner Fortschreibung (2018) vereinbar.

3.1.2 Belange des Einzelhandels

In einem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2011³ wurde der Standort des Aldi-Marktes am Mühlenweg in Schortens als zentrales „Nahversorgungszentrum Mühlenweg“ eingestuft. 2018 wurde das Konzept fortgeschrieben¹. Zu diesem Nahversorgungszentrum westlich der Kernstadt gehören neben dem Edeka-Neukauf auch Konzessionäre und der betreffende Aldi-Markt. Die Betriebe weisen auch über das Umfeld hinaus eine hohe Versorgungsfunktion auf.

Gemäß dem Gutachten von Dr. Donato Acocella (2018) kann der Standort Mühlenweg nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden, da er die notwendigen rechtlichen Kriterien nicht erfüllt. Zwar verfügt er über eine ausreichende Einzelhandelsausstattung, es fehlen jedoch ein städtebaulicher Zentrencharakter und ergänzende Funktionen. Zukünftig ist der Standort daher als Nahversorgungsstandort zu klassifizieren. Dennoch soll der Markt aufgrund seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion für die dicht besiedelten Wohngebiete in der Umgebung sowie die Stadt Schortens abgesichert werden.

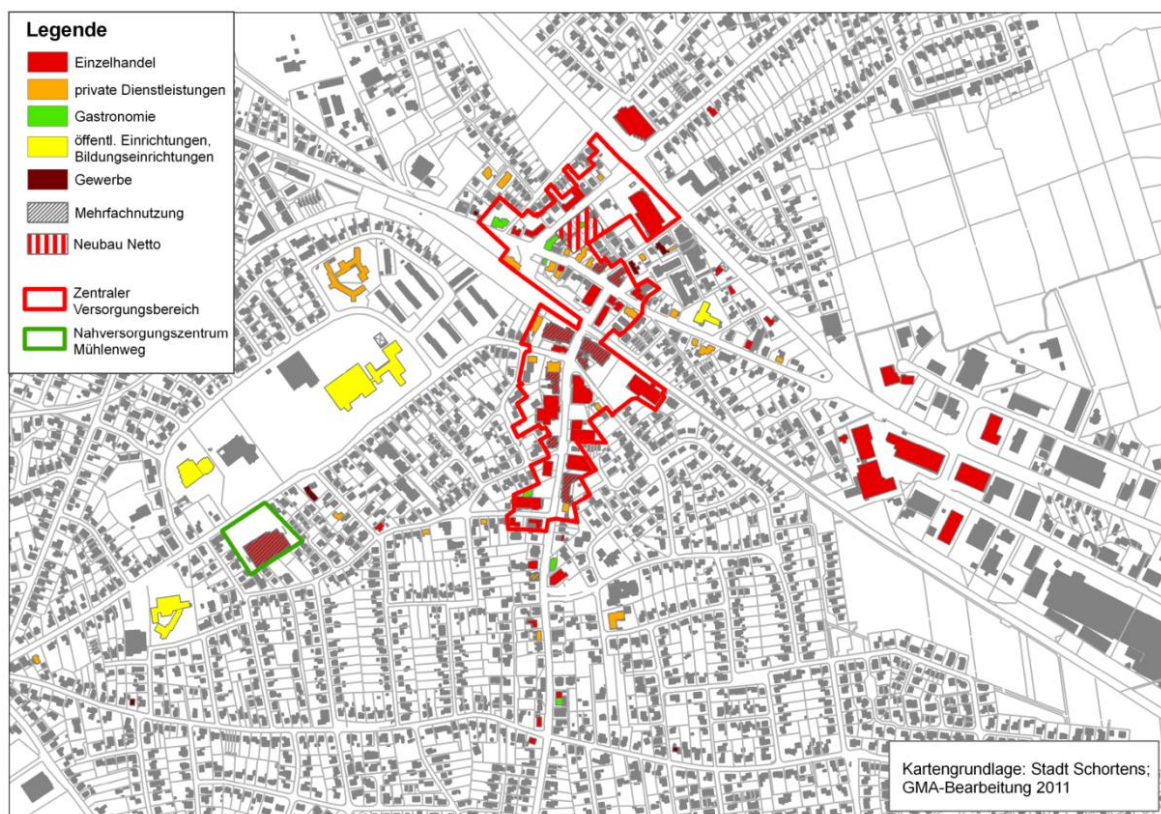


Abb.: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Mühlenweg (grün) und zentraler Versorgungsbereich (rot) in Schortens im Jahr 2011 (³, S. 47). Unwesentliche Veränderung der roten Abgrenzung durch die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2018¹.

³ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens. Hamburg. 53 S.

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 wurden bereits Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen. Diese wurden im aktuellen Einzelhandelsgutachten (2018) überprüft und deren Aktualität bestätigt. Lediglich im zentralen Versorgungsbe-
reich Innenstadt sind zentrenrelevante Sortimente zulässig. In sonstigen Lagen ist ein nah-
versorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionie-
rung regelmäßig zulässig. Die Lebensmittelbetriebe am Nahversorgungsstandort Mühlenweg
sind bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig (> 800 m²
Verkaufsfläche) zulässig. Auf Grundlage der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsent-
wicklung ist eine Erweiterung des Standortes Mühlenweg zweifelsohne möglich.

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografi-
schen Wandels ein bedeutsames Thema. Die Versorgung mit Lebensmitteln, Dienstleistun-
gen und medizinischen Einrichtungen sowie deren Erreichbarkeit betrifft vor allem bevölke-
rungsschwache Bereiche. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass in den zentralen
Bereichen von Schortens (Innenstadt und Mühlenweg) eine Überversorgung bezüglich der
Nahversorgung vorherrscht, wohingegen in den weniger zentralen Lagen keine Nahversor-
gungsbetriebe ansässig sind, was eine Unterversorgung der Bevölkerung zur Folge haben
könnte. Das Risiko einer realen „Unterversorgung“ aufgrund unterschiedlich verteilter Nah-
versorgungsstandorte ist jedoch nicht gegeben.

Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 war eine Sortimentsliste enthalten, die
zwischen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevan-
ten Sortimenten unterscheidet. Anhand der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Lan-
des-Raumordnungsprogramms Niedersachsen wurde die Sortimentsliste 2018 verglichen,
überprüft und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hierfür wurde die derzeitige Vertei-
lung des Angebotes nach Standorttypen (Zentren, sonstige integrierte Standorte, nicht inte-
grierte Standorte) herangezogen und allgemeine Zuordnungskriterien bezüglich zentren-
bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente berücksichtigt. Im Wesentlichen entspricht die Sor-
timentsliste der bestehenden Liste von Schortens. Die Sortimente Zooartikel- Tiernahrung
und Tierpflegemittel wurden zusätzlich als nahversorgungsrelevant und damit auch zentren-
relevant (vormals nicht zentrenrelevant).

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Liste der Stadt Schortens aus
dem „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2018)“¹.
Die Sortimentsliste unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates. Abweichungen sind
möglich, müssen aber inhaltlich begründet werden.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Baby-/ Kinderartikel • Bekleidung, Wäsche • Bücher • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik • Kunstgewerbe, Geschenkartikel • Optik, Akustik • Sanitätswaren • Schuh, Lederwaren	• Antennen, Satellitenanlagen • Angelbedarf • Arbeitskleidung • Auto-/ Motorradzubehör • Baustoffe, Bauelemente, Installationsma- terial, Beschläge, Bauelemente, Installati- onsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Marki- sen • Campingartikel

• Spielwaren, Bastelartikel • Sportbekleidung, Sportartikel • Telekommunikation • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger • Wolle, Kurzwaren, Handarbeit, Stoffe • Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere	• Fahrräder, Fahrradzubehör • Farben, Lacke, Tapeten, • Gartenbedarf, Gartenmöbel • Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör, Bettwäsche • Holz • Jagdbedarf • Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper • Matratzen, Bettwaren • Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten • Pflanzen/ -zubehör, Pflege-/ Düngemittel • Reitsportartikel • Sportgroßgeräte • Teppiche, Bodenbeläge
Nahversorgungsrelevante Sortimente • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren • Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Tabakwaren, Reformwaren • Papier-/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel- Tiernahrung und Tierpflegemittel	

3.1.2 Verkehrliche Belange

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des „Mühlenwegs“ sowie die beiden anliegenden Ein- und Ausfahrtsbereiche. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ohne wesentliche Sortimentserweiterung werden keine neuen Kundenströme erwartet. Demzufolge sind keine erhöhten Verkehrszahlen anzunehmen.

Der Aldi in Schortens befindet sich in Standorteinheit mit dem Supermarkt der Kette Edeka. Die beiden Einkaufsmärkte teilen sich einen gemeinsamen Parkplatz. Gemäß der Vorgaben des § 47 NBauO i.V. mit dem Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 27/2016 sind durch den Aldi-Einkaufsmarkt als Verkaufsstätte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Einstellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche bereitzustellen. Vorliegend entspräche dies einem Bedarf an Parkplätzen bei einer festgesetzten Verkaufsfläche von 2.800 m² am Kombistandort (gem. Textl. Festsetzung: Edeka 1.400 m², Aldi: 1.400 m²) von 140 Parkplätzen nach dem Umbau. Mit 148 geplanten Parkplätzen (inklusive Boxen für Einkaufswagen und Fahrradständern) stehen nach der Erweiterung des Aldi-Marktes ausreichend Abstellmöglichkeiten für die Kunden zur Verfügung. Der Nachweis der Stellplätze für den ruhenden Verkehr ist entsprechend gewährleistet. Auch bei einer zukünftigen Erweiterung des Edeka-Marktes wären die Stellplätze ausreichend dimensioniert.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Mariengymnasium“, die über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist. Die Stadt Schortens wird als Teil

des Landkreises Friesland der Verkehrsregion-Nahverkehr Ems-Jade (VEJ) zugeordnet und betreibt mehrere Buslinien, die die Stadt Schortens mit der näheren Umgebung verbindet.

3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets (W III B) des Wasserwerkes Feldhausen. Die Vorgaben des Wasserwerkes sind zu beachten. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die baulichen Erweiterungsflächen können ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Entsorgung durch die Abfallentsorgung ist auf den bestehenden Wegen sichergestellt.

Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

3.1.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Mühlenweg“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Gewerbelärm

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten⁴ zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben. Der betriebsbedingte Straßenverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist gemäß der TA Lärm getrennt von den gewerblichen Geräuschemissionen zu untersuchen und nach der 16. BImSchV zu beurteilen. Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, gemäß der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die folgenden Immissionsgrenzwerte für den Tag- und Nachtzeitraum maßgeblich. Kurzzeitige Überschreitungen der Orientierungswerte bei Geräuschspitzen sollen nicht mehr als 30 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts betragen.

Beurteilungszeiträume Allgemeines Wohngebiet (WA) für IO1 bis IO5	
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	55 dB(A)
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	40 dB(A)

Die Immissionsprognose setzt sich aus der gewerblichen Vorbelastung (Edeka) sowie der gewerblichen Zusatzbelastung (Neubau und Vergrößerung Aldi-Markt) zusammen. Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung wurde neben der Anlieferung des Marktes durch Lkw, der Kundenparkplatz, der Schneckenverdichter, die Benutzung der Einkaufswagensammelbox

⁴ A. Jacobs (28.06.2018): Lärmschutzgutachten zum Abriss und Neubau eines Aldi-Marktes in 26419 Schortens, Mühlenweg 61. Papenburg.

sowie besondere Einzelschallquellen und Spitzenpegel berücksichtigt. Die Oberflächen der Stellplatzflächen sind gepflastert und in die Berechnung eingestellt.

Der Betrieb des Marktes erfolgt während der Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr, wobei auch die Warenanlieferung in diesem Zeitraum stattfindet. Die abgesenkte Laderampe ist weiterhin an der Westseite des Gebäudes vorgesehen. Aufgrund von Abfahrtsgeräuschen und Türeenschlagen wird die lauteste Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 angesetzt.

Vorgesehen ist die tägliche Belieferung des Marktes mit Trockensortiment und Frischwaren durch zwei LKW. Zusätzlich werden von Montag bis Freitag Backwaren mittels Kleintransporter und etwa viermal pro Woche Tiefkühlartikel durch LKW angeliefert. Zusätzlich werden sonntags Artikel aus dem Frischesortiment geliefert. Ebenfalls täglich wird der Müllcontainer für Verpackungsmaterialien getauscht. Überschüssige Lebensmittel werden von den örtlichen Tafeln, nicht mehr verkehrsfähige Ware von einem externen Entsorger abgeholt. Die Anlieferung und der Abtransport erfolgt gemäß aktueller Vorhabenplanung entlang der westlichen Grundstücksseite und ausschließlich während des Tagzeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr).

An der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite befinden sich Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie die erforderliche Einkaufswagensammelbox mit den jeweiligen Ein- und Ausstapelvorgängen. In das Immissionsschutzgutachten ging der Parkplatz des Aldi-Marktes mit anteilig 80 Stellplätzen für täglich ca. 600 Pkw-Kunden in die Beurteilung ein. Die genannten technischen geräuschintensiven Anlagen (Abluftventilator, Anlieferung, Verflüssiger, Press- und Rollcontainer) befinden sich alle an der westlichen Gebäudeecke des Lebensmittelmarktes.

Für die Beurteilung wurden an fünf Immissionspunkten entlang der westlichen Grundstücksseite die Gesamtgeräuschpegel ermittelt. Die schalltechnische Beurteilung des Aldi-Vorhabens zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung sowie der Zusatzbelastung in der Umgebung des Marktes im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden können, wenn eine Lärmschutzwand errichtet wird. Dann werden die Immissionsrichtwerte für Pegelspitzen in der Umgebung des Marktes ebenfalls eingehalten.

Laut Gutachten ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Anlieferungsbereich eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu den Wohnhäusern zu errichten. Diese muss ein Schalldämmmaß von mindestens $\Delta LA,R,Str = 25$ dB aufweisen. Dies ist zum Beispiel durch eine 40 mm starke Massiv-Holzwand mit einem Flächengewicht von ca. 25 kg/m² sowie eine Biegefestigkeit gegen Windlast von 1,45 kN/m² zu erreichen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bohlenbretter der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten und zum Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Aus schalltechnischer Sicht wird geraten auf eine Nachtanlieferung grundsätzlich zu verzichten, da der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung wenn überhaupt nur unter erheblichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten wäre.

Verkehrslärm

Hinsichtlich der betriebsbedingten Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen wird durch die bereits beschriebenen Projektdaten keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens durch die Kunden des Lebensmitteldiscounters erwartet. Daher wird eine Beur-

teilung des betriebsbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht erforderlich, da keine Konfliktlage zu erwarten ist. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Belastungen der Anwohner durch eine Parkplatznutzung zu den Nacht- und Ruhezeiten (nach 22 Uhr sowie an Sonntagen und Feiertagen) sind im gegebenen Umfang bereits heute vorhanden. Die neue Gewerbenutzung rückt geringfügig an die Bestandsnutzungen heran. Dies wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

3.1.5 Grünordnerische Belange

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ ist bereits ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Es handelt sich auch im Bestand um einen Standort mit bestehenden Verbrauchermärkten und zugeordneten, gepflasterten Stellplätzen. Zum Mühlenweg besteht eine Rabatte mit Sträuchern und einzelnen Baumpflanzungen (Stieleichen). Zu den umgebenden Wohngebieten sind Schnitthecken (überwiegend Thuja), mit Efeu bewachsene Zaunelemente und vorgelagerte, angelegte Rabatten mit immergrüner Kriechheckenkirsche, durchsetzt teilweise mit Efeu und Brombeere ausgeprägt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze stehen einzelne Gehölze (überwiegend Buchen), die aufgemessen wurden.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Podsolböden aus fluviatilen und glazifluviatilen Sedimenten. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren bis mittleren Bereich von 150 bis 200 mm/Jahr, bei einem geringen Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Schichten.

Jedoch ist der Bereich bereits weitgehend bebaut und versiegelt (etwa 80 %), sodass die natürlichen Boden- und Grundwasserfunktionen überformt und nicht mehr relevant sind. Vielmehr prägen die Versiegelungen und Baukörper die Standortbedingungen einschließlich des Kleinklimas mit höheren Tagestemperaturen durch Aufwärmung und eingeschränkter nächtlicher Abkühlung sowie geringem Anteil an klimaausgleichenden Grünstrukturen.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der Innenentwicklung der Städte. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch die Erweiterung am bestehenden Standort kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Diesem Flächenansatz entspricht der Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung „Elsa-Brändström-Straße“ mit einer Fläche von 10.541 m². Insofern steht die Grundfläche einem beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig genutzten und bebauten Bereich mit bestehenden Verbrauchermärkten und versiegelten Stellplatzbereichen. Nur rückwärtige Freiflächen sind gärtnerisch als immergrüne Rabatten angelegt, am nordwestlichen Plangebietsrand sind einzelne Laubbäume (überwiegend Buchen mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,6 m) vorhanden. Die Grundstückseinfriedungen zu den angrenzenden Gartenparzellen werden durch Hecken, bewachsene Zaunelemente und Randbepflanzungen bestimmt. Neben teilweiser Grenzbebauung sind auch vereinzelt Laubbäume vorhanden.

Planungsrechtlich unterliegt der gesamte Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53, 1. Änderung, „Elsa-Brändström-Straße“ als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8. Zur Eingriffsbeurteilung wird das geltende Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans denen der aktuellen Festsetzungen der. 2. Änderung gegenübergestellt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Sonstige Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 Max. versiegelte Fläche 80 % (entspricht rd. 8.490 m ²)	Sonstige Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 Erhöhung der max. versiegelten Fläche gemäß textlicher Festsetzung auf 90 % (entspricht rd. 9.551 m ²) Lärmschutzwand	Keine Nutzungsänderung, jedoch Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung => Eingriff

Gegenüber dem bestehenden Baurecht (Bebauungsplan Nr. 53 1. Änderung „Elsa-Brändström-Straße“) werden mit der vorliegenden Planung durch Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung um rund 1.060 m² erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Zudem wird eine Lärmschutzwand errichtet, die den Gehölzbestand im Südwesten überlagert.

Dieser Gehölzverlust ist aus Gründen des Immissionsschutzes (erforderlicher Bau einer Lärmschutzwand) und der städtebaulichen Ausrichtung des Gebietes, insbesondere mit der Lage der Anlieferungszone und den erforderlichen Stellplätzen unvermeidbar.

Mit der Ausweitung der Versiegelungen auf 1.060 m² sind somit Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und der Boden-Wasserhaushaltsfunktionen verbunden, die als Eingriffe zu werten sind.

Eingriffe im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mindestens 1,8 Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Die Vorgaben zur Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Belange des Bodenschutzes:

Mit der Planung werden nur kleinflächig zusätzliche Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand bzw. Planungsrecht vorbereitet.

3.1.7 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potentialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit Gebäuden, gepflasterten Stellflächen und Zufahrten sowie in geringem Umfang gärtnerisch gestaltete Flächen und einzelne Gehölzbestände sind ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten (Gehölzbrüter) zu erwarten. An den Gebäuden können zudem Gebäudebrüter vorkommen.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden sind ggf. typische gebäudebewohnende Arten, die auch ein breites Spektrum an Lebensräumen und eine geringe Störsensibilität aufweisen, wie Zwerg- und Breitfledermäuse, nicht auszuschließen.

Voraussetzungen für Quartierspotentiale im Plangebiet sind jedoch Einflugmöglichkeiten und Hangplätze sowie frostsichere Dachbereiche für Winterquartiere etc.

Vorkommen von baumbewohnenden Arten wie dem Abendsegler sind im Plangebiet zwar unwahrscheinlicher, jedoch sind vor Fällung der Laubbäume diese auf Quartierspotentiale wie geeignete Spalten und Höhlen hin zu untersuchen.

Eine Jagdfunktion ist auf den angrenzenden Gartenflächen und den Grünflächen des Schulgeländes anzunehmen.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich zum einen um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes, aber auch um einen Teilabriss und Neubau mit Erweiterungen. Daher sind bei Maßnahmen an Gebäuden und erforderliche Gehölzbeseitigungen durch Erstellung des Lärmschutzwalls zum Schutz von Brutvögeln diese außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungs- und baubedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering. Es sind somit keine besonders störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde ist daher nicht abzuleiten.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Aufgrund der Bestandssituation und der umgebenden Strukturen und der insgesamt geringen Lebensraumpotentialen der versiegelten/bebauten Flächen wird angenommen, dass die zu erwartenden Brutvögel im Gebiet verbleiben bzw. in benachbarte Gärten und Bereiche ausweichen können.

Auch gilt bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten in Altbaumbeständen oder an Abrissgebäuden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiers- oder Bruthilfen (z.B. an dem verbleibenden Gebäude) sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen auf ein Minimum beschränkt werden.

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen (§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes sind aufgrund der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes nicht zu erwarten. Bei den Abriss- und Neubauvorhaben etc. sind Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze wie die Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und den unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen) und ggf. ökologische Kontrollen vor Fällung der Bäume und Abriss von Gebäuden zu beachten.

Es sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

3.1.8 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die geringfügige Neuversiegelung von derzeitigem Siedlungsgrün erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Es werden neue Baurechte geschaffen und dabei größtenteils auf bestehende, bereits vorbelastete Siedlungsbereiche zurückgegriffen.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtete die Stadt Schortens auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen die vorliegende Bauleitplanung wenden.

3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland wurde als Untere Aufsichtsbehörde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement, insbesondere der Fachämter Brand- u. Denkmalschutz, Städtebaurecht und Regionalplanung sowie des Fachbereiches Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal wurden keine Bedenken geäußert. Der Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht reichte bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme nach. Die untere Wasserbehörde, die untere Naturschutzbehörde, die untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland äußerten ebenfalls keine Bedenken. Die untere Immissionsschutzbehörde wies auf eine ausschließliche Anlieferung von Waren zu den üblichen Öffnungszeiten hin. Zudem seien die Schallschutzmaßnahmen wie im Lärmgutachten beschrieben umzusetzen. Dies nimmt die Stadt Schortens zur Kenntnis. Die Anlieferung der Waren ist im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00) grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft gemäß lärmgutachterlichen Empfehlungen Aussagen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer fugendichten Schallschutzanlage mit einer Höhe von 2 m).

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr äußerte keine Bedenken, sofern eine maximale Gebäudehöhe von 10 m in der Planung beibehalten würde. Die Hinweise auf mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugplatz Jever wurden zur Kenntnis genommen.

Die Industrie- und Handelskammer Oldenburg äußerte keine Bedenken. Der Anregung, den Begründungstext hinsichtlich der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland redaktionell um die Mitglieder Oldenburgische IHK sowie die IHK für Ostfriesland und Papenburg zu ergänzen, wurde gefolgt.

Seitens der Leitungsträger OOWV, EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden allgemeine, leitungsrelevante Hinweise zu den Planfestsetzungen gegeben, die berücksichtigt wurden.

Die Sielacht Rüstringen, die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie äußerten keine Bedenken.

Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt hätten. Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“) setzte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ für das Plangebiet auf dem Flurstück 23/12 fest. Für die geplante Innenentwicklung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ das Sonstige Sondergebiet übernommen und die besondere Zweckbestimmung in „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Die Höchstgrenze der Verkaufsfläche wird für den Lebensmitteldiscounter von 800 m² auf 1.400 m² erhöht, um den Anforderungen zur Fortbestehung am Standort gerecht zu werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1). Weiter bleibt für den benachbarten Verbrauchermarkt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² zulässig. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind ebenfalls zulässig.

Das Sondergebiet gehört zu den gewachsenen städtebaulich integrierten Lagen und stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort in der Stadt Schortens dar. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Das ermöglicht bauliche Anpassungen des Discounters an die aktuellen Ansprüche. Zudem wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 0,9 überschritten werden darf. Die Bestandsstrukturen weisen bereits jetzt auf eine nahezu vollständige Versiegelung hin. Daher wird die Überschreitung der GRZ insofern erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen und so die optimale und funktionale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10 m bei einem Vollgeschoss entspricht der Höhenentwicklung der bestehenden Einkaufsmärkte auf dem Grundstück sowie der umliegenden Gebäude, sodass es durch neue Baukörper nicht zu baulichen Überformungen im Gebiet kommen wird. Der Höhenbezugspunkt gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage befindet sich auf der Straße „Mühlenweg“. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig. Öffentliche Belange stehen der höheren Verdichtung nicht entgegen, zumal im Bestand bereits eine annähernd hohe Versiegelung vorhanden ist.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen an nachfrageorientiert gestaltete Einkaufsmöglichkeiten.

Die Baugrenze wird vergleichbar mit der Bestandsbebauung am östlichen Gebietsrand auf 5 m festgesetzt. In den rückwärtigen und westlichen Grundstücksbereichen wird die Bau-

grenze auf 3 m verringert, um die bauliche Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

4.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind Einfahrtsbereiche mit 13 und 14 m sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang des „Mühlenwegs“ festgesetzt. Die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltmöglichkeit auf dem Grundstück erhalten.

4.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Vorberechnungen haben gezeigt, dass eine Anlieferung des Aldi-Marktes während der Nachtstunden (22.00 bis 6.00 Uhr) aus schalltechnischer Sicht nicht möglich ist. Da der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung wenn überhaupt nur unter erheblichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten wäre, ist auf eine Nachtanlieferung grundsätzlich zu verzichten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird am westlichen Gebietsrand eine Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Lärmschutzwand mit einer festgesetzten Höhe von 2 m soll die anliegende Wohnbebauung vor Schallemissionen durch den betrieblichen Verkehr (An-/Abfahrten der Kunden und Mitarbeiter, Zulieferung/ Abtransport etc.) schützen. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens $\Delta LA,R,Str = 25$ dB aufweisen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bestandteile der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten, zum Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden, um den höchstmöglichen Schallschutz zu gewährleisten.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Stadt Schortens möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen:

Fassadengestaltung:

Die gemauerten Bereiche der seitlichen und rückwärtigen Außenwandflächen der Gebäude sind in roter bis rotbrauner Klinker-Optik in Annäherung an die RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 sowie in anthrazitfarbener Klinker-Optik in Annäherung an die RAL-Farben Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 auszubilden. Die

straßenseitigen Frontbereiche sowie die Eingangsbereiche der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

Für die Ausgestaltung des Lebensmittelmarktes wird in diesem Siedlungsbereich die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Fassadengestaltung als prägendstes Element der Gebäudestruktur. Zur Vermeidung inhomogener Bauten soll das Gebäude mit einer Fassade in ortstypischer Klinker-Optik errichtet werden. Zulässig für die gemauerten Fassadenteile sind sowohl rote bis braune, wie auch anthrazitfarbene Töne.

4.6 Planhinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Schortens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	10. 541 m ²
Fläche für Immissionsschutz (Lärmschutzwand)	71 m ²
Gesamtgröße	10.541 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

11.04.2018	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Planungsausschuss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Schortens

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ als Anlage beigefügt.

Stadt Schortens, den

Bürgermeister

Anhang: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 zum UVPG⁵

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dann vorzunehmen, sofern beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine zulässige Geschossfläche von 1.200 bis 5.000 m² erreicht wird.

Die vorgesehene Erweiterung des Verbrauchermarktes liegt mit 1.400 m² Geschossfläche über dem Richtwert, so dass die o.g. Prüfwerte für den Bebauungsplan erreicht werden und gemäß § 3 (1) UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt wird.

1. Merkmale der Vorhaben	
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Das Plangebiet umfasst eine Größe von 10. 541 m ² , wobei neben bestehendem Verbrauchermarkt und vorhandenen Stellplätzen ein Gebäudeteil in der Größe von etwa 1.200 m ² (zzgl. Rampe von 120 m ²) abgerissen und erneuert wird. Zudem wird am nord-westlichen Plangebietsrand eine Lärmschutzwand errichtet.
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht ein weiterer Verbrauchermarkt und Stellplätze, die weder räumlich noch funktional getrennt sind.
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Beanspruchung einer bereits weitgehend versiegelten und bebauten innerörtlichen Fläche geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Randlich sind Gehölzfällungen für die erforderliche Lärmschutzwand unvermeidbar.
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	nicht relevant
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Aufgrund der bestehenden Nutzungen werden erhebliche Umweltverschmutzungen nicht abgeleitet. Errichtung einer Lärmschutzwand.
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	
1.6.1verwendete Stoffe und Technologien	nicht relevant
1.6.2die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	nicht relevant
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	nicht relevant

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

2. Standort der Vorhaben	
Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Es besteht ein Gebäudekomplex mit zwei Verbrauchermärkten, zugeordneten Stellplätzen und Zufahrten. Es liegt insgesamt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Besondere Standortmerkmale für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen bestehen nicht.
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Über die allgemeinen Qualitätskriterien hinausgehende innerörtliche Standortmerkmale zu Wasser, Boden, Natur und Landschaft liegen nicht vor, da es sich um weitgehend versiegelte bzw. bebaute Bereiche im Siedlungszusammenhang von Schortens handelt.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1 Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Beachtung der Vorgaben des Wasserschutzgebietes
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.3.11 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.	nicht relevant

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind.	Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus werden nicht prognostiziert, bzw. durch Maßnahmen minimiert.
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht relevant
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 13 a BauGB schon als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist das Vorhaben mit keinen schweren und komplexen Auswirkungen auf die Umwelt-schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen unter Beachtung der Lärmschutzvorgaben verbunden.
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Mit Umsetzung der Planung mit Teilabriss des Gebäudes und Neubau sind bau- und betriebsbedingte Veränderungen zu erwarten.
3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Bau- und anlagebedingte Versiegelungen sind dauerhaft.
3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Im Bebauungsplangebiet sind neben den Änderungsabsichten auch bestehende Nutzungen, die bestandsorientiert übernommen werden.
3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verhindern.	Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Fußnotenverzeichnis

- ¹ Dr. Donato Acocella (18.01.2018): Stadt Schortens. Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Dortmund. 117 S.
- ² Dr. Donato Acocella (28.08.2018): Verträglichkeitsuntersuchung einer Aldi-Erweiterung am Standort Mühlenweg in der Stadt Schortens. Dortmund. 23 S. (s. Anlage).
- ³ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Juni 2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens. Hamburg. 53 S.
- ⁴ A. Jacobs (28.06.2018): Lärmschutzgutachten zum Abriss und Neubau eines Aldi-Marktes in 26419 Schortens, Mühlenweg 61. Papenburg.

Anlage: Dr. Donato Acocella (28.08.2018): Verträglichkeitsuntersuchung einer Aldi-Erweiterung am Standort Mühlenweg in der Stadt Schortens. Dortmund. 23 S.