

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im Bereich des mit dem Bebauungsplan A 7 rechtverbindlich überplanten Marktplatzes hat die Stadt Wiesmoor in dem zweigeschossigen Teil des dortigen Sondergebietes seit dem Frühjahr 2017 nach Aufgabe eines Modehauses einen Leerstand zu verzeichnen. Nun möchte sich ein in der Nachbarschaft an der Marktstraße vorhandener Stehimbiss vergrößern und in dem leerstehenden Teil der dortigen Immobilie ein Restaurant einrichten.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind derzeit in diesem Teilbereich des Sondergebietes „Marktplatz“ im Erdgeschoss nur Läden zulässig. Die Umnutzung des Leerstandes zu einem Restaurant ist daher bislang nicht zulässig, so dass hierfür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Der Bereich des Marktplatzes hat für die Stadt Wiesmoor und ihre Bevölkerung sowie für den Tourismus eine zentrale Bedeutung, zumal hier auch eine Anlegestelle für ein Ausflugsschiff und andere Boote auf dem Nordgeorgsfehnkanal vorhanden ist. Neben dem an der Anlegestelle vorhandenen, zum Anleger ausgerichteten Gartenrestaurant würde ein weiteres Restaurant mit einer Außenterrasse im Bereich des sehr gut durch den öffentlichen Personenverkehr erschlossenen Marktplatzes das Angebot auch für den Fremdenverkehr durchaus adäquat bereichern.

Die Stadt Wiesmoor sieht in der vorgesehenen Umnutzung daher eine attraktive Möglichkeit, das zentralörtliche Angebot für die örtliche Bevölkerung ebenso wie für den Tourismus zu erweitern. Die Umnutzung erfolgt zudem durch einen bereits im nahen Umfeld ansässigen Betrieb, der mit den örtlichen Besucherzahlen und dem Bedarf vertraut ist, so dass auch eine langfristige Nutzung wahrscheinlich ist. Zudem kann mit der Umnutzung ein Leerstand an einem zentral im Mittelpunkt der Stadt gelegenen und mehr oder weniger stark frequentierten Treffpunkt beendet werden.

Die Stadt Wiesmoor möchte diese Umnutzung daher ermöglichen und erweitert den bisher gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 dort zulässigen Nutzungskatalog demzufolge um einen Gastronomiebetrieb und dementsprechend auch die detailliertere, gliedernde Festsetzung Nr. 2 im Erdgeschoss um einen Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse. Der bisherige Charakter eines Ladenzentrums verändert sich somit leicht, der Gesamtcharakter des Sondergebietes „Marktplatz“ bleibt jedoch erhalten.

Ziel der Änderung ist es insbesondere, den Leerstand im Zentrum der Stadt zu beenden und stattdessen das Zentrum durch eine weitere, zeitgemäße, attraktive Nutzung zu stärken und seine Attraktivität für die örtliche Bevölkerung wie für den Tourismus zu erhöhen. Im Sinne des BauGB dient die Planung mit der Erweiterung des zentralörtlichen Angebotes an einem zentral gelegenen, für den Individualverkehr und durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Standort insgesamt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

### Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen im negativen Sinne sind derzeit nicht erkennbar. Im nachbarrechtlichen Sinne sind aus kommunaler Sicht keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar, zumal Gaststätten im Sinne einer gemischten Nutzung grundsätzlich mit Wohnnutzungen (im Obergeschoss zulässig) verträglich sind. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind ebenfalls nicht erheblich, da es sich hier um die Nachnutzung eines Leerstandes innerhalb eines bestehenden Gebäudekomplexes handelt. Aus gleichem Grund sind auch keine negativen naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Auswirkungen erkennbar.



### Hinweis

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich der bisher zulässige Nutzungskatalog ergänzt, um einen derzeitigen Leerstand dem Bedarf entsprechend beenden zu können. Erdarbeiten sind hiermit nach derzeitiger Einschätzung nicht verbunden. Dennoch hat die Ostfriesische Landschaft im Planverfahren vorsorglich auf die Erfordernisse bzgl. der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen. Sollten insofern bei vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

### Verfahren

Mit der vorliegenden Planung wird das Sondergebiet „Marktplatz“ im Bereich des Ladenzentrums als Maßnahme der Innenentwicklung um eine zusätzliche Nutzung ergänzt. In dem hiervon betroffenen, bereits bebauten, innerstädtischen Teilbereich ist die zulässige Grundfläche deutlich kleiner als 10.000 qm, so dass die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und hier nach Abs. 1 Nr. 1 erfolgen kann.

Eine Umweltprüfung mit Darlegung im Umweltbericht ist hier nicht erforderlich, zumal für die vorliegenden Änderungsinhalte keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht vorliegt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete oder dafür erkennbar sind, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen war keine inhaltliche Änderung der Planung erforderlich. Der Rat der Stadt Wiesmoor hat daher für die vorliegende Planung am 07.01.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

### **Unterzeichnet:**

Wiesmoor, den 31.01.2019

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
(Friedrich Völler)

