

# Verfahrensvermerke

1. Präambel  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen Bebauungsplan Nr. B 6 - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung "Kaufhaus Behrends" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den 03. März 2014



*F. Meyer*  
Der Bürgermeister

2. Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert

Norden, den 03. März 2014

*Thomas Weinert*  
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 11.06.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 6 "Kaufhaus Behrends" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Wiesmoor, den 03. März 2014



*F. Meyer*  
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 11.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung und der Begründung haben vom 10.07.2012 bis einschließlich 13.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 03. März 2014



*F. Meyer*  
Der Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung  
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung und die Begründung haben vom 30.07.2013 bis einschließlich 03.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den 03. März 2014



*F. Meyer*  
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. B 6 - 2. Änderung mit der Begründung (gem. § 13a BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wiesmoor, den 03. März 2014



*F. Meyer*  
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan Nr. B 6 - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. B 6 - 2. Änderung "Kaufhaus Behrends" ist damit am 14.03.2014 rechtskräftig geworden.

Wiesmoor, den 20. März 2014



*i. d. M.*  
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung "Kaufhaus Behrends" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

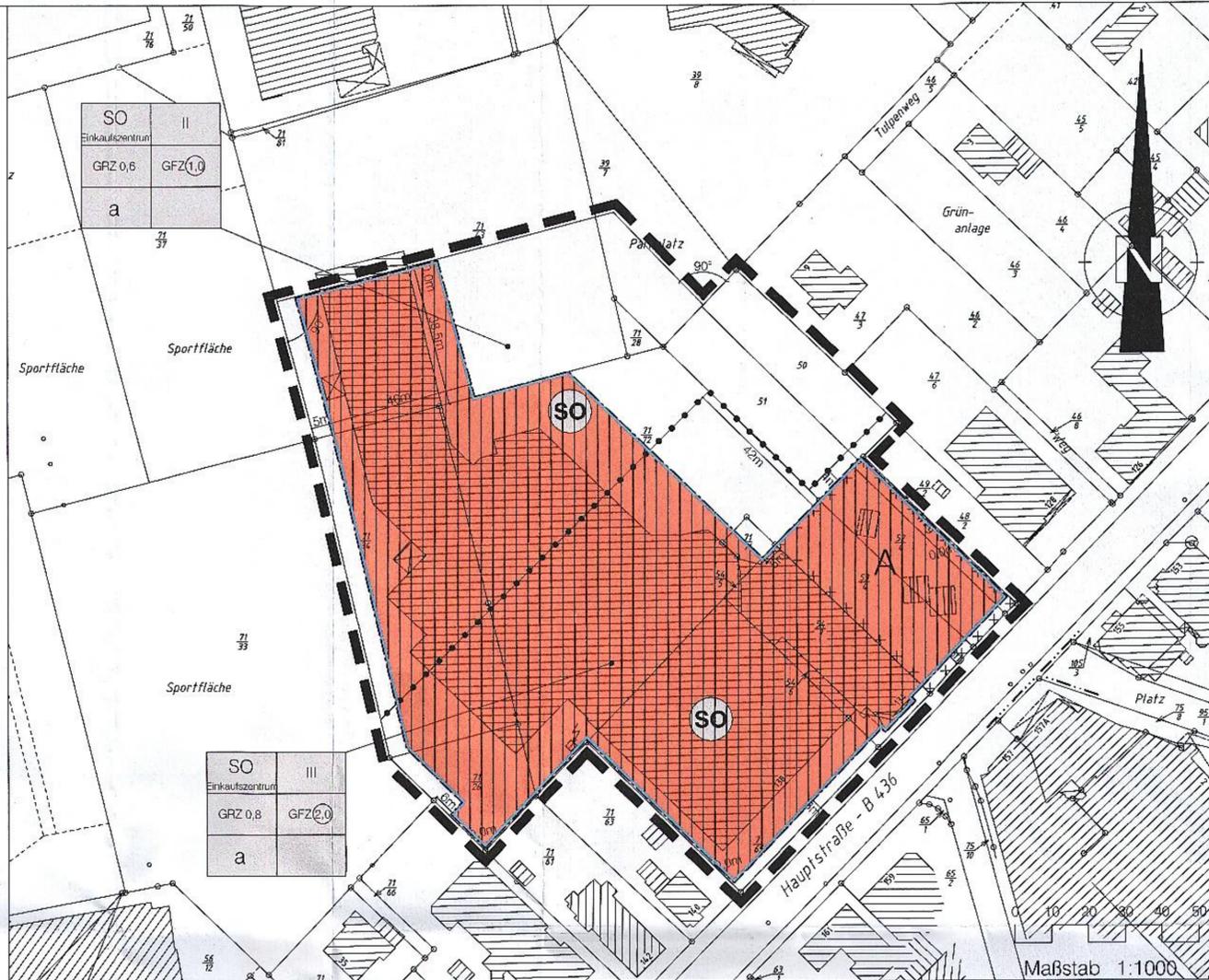
Wiesmoor, den

Siegel  
.....  
Der Bürgermeister

9. Mängel und Abwägung  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. B 6 - 2. Änderung "Kaufhaus Behrends" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel  
.....  
Der Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

### Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

**a** abweichende Bauweise

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschosflächenzahl

**II, III** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### Zeichnerische Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Bereich eines Altstandortes (A)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum

Das sonstige Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 11.375 qm. Zulässig sind:

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
- nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig,
- Tankstellen,
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

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

- Nahrungs- und Genussmittel max. Verkaufsfläche von 2.940 qm,
- Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) max. Verkaufsfläche von 625 qm,
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf max. Verkaufsfläche von 170 qm,
- Bücher, Schreibwaren Büroartikel max. Verkaufsfläche von 260 qm,
- Bekleidung / Schuhe / Sportbekleidung max. Verkaufsfläche von 4.780 qm,
- Sport/ Spiel/ Freizeit max. Verkaufsfläche von 440 qm,
- Elektrowaren max. Verkaufsfläche von 860 qm,
- Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) max. Verkaufsfläche von 1.300 qm (davon 1.265 qm für klassisch zentrenrelevante Sortimente Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

### 2. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, i. S. von §§ 33c und 33d der Gewerbeordnung und Sexshops sowie Verkaufs- und Vorführräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.

### 3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### 4. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenze nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

### 5. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. B 6 tritt für den überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten der 2. Änderung außer Kraft und wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

# Hinweise

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

## Abt Lagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abt Lagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

## Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubetriebe).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

## Abt Lagerungen / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes können die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, sämtlichen Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA - Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen.

## Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 NStG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

## Schallschutz

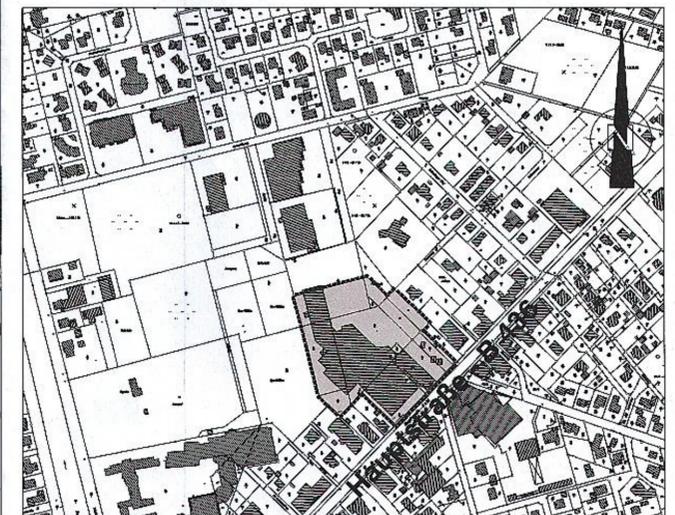
Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan Nr. B6

### "Kaufhaus Behrends" 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Übersichtskarte 1:5.000

Bearbeitungsstand: 19.12.2013

**weiner**  
planungs**p**üro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29