

Stadt Aurich

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 350 gemäß § 10a Absatz 1 BauGB sowie zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6a BauGB - Am Pferdemarkt -

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sind dem Bebauungsplan sowie gemäß § 6a BauGB dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Planungsziele

Die Stadt Aurich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 und die damit einhergehende 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des Pferdemarktes. Dadurch soll die Revitalisierung des teilweise brachliegenden Standortes durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Das grundlegende Planungsziel ist die Stärkung des Mittelzentrums Aurich als Einkaufsstadt durch die Schaffung eines neuen Fachmarktzentrums. Angedacht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie), ergänzt um weitere Fachmärkte. In den Obergeschossen des Fachmarktzentrums soll neben Wohnungen auch ein Hotel entstehen. Das geplante Fachmarktzentrum liegt innerhalb des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt und dient der Stärkung der Nahversorgung für den nördlichen Innenstadtbereich sowie der Frequenzerhöhung der Fußgängerzone Norderstraße. Die Überplanung des Freiraumbereiches dient u.a. einer guten fußläufigen Anbindung des Areals an die Auricher Altstadt. Das Ziel ist eine zeitnahe Gesamtentwicklung des Areals. Die Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 350 als Sondergebiet (SO) und als Mischgebiet (MU) festgesetzt.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ sowie die 62. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 die Möglichkeit gegeben, sich über die Vorentwurfsplanung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2023 per E-Mail ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 über die Vorentwurfsplanung im Internet zu informieren. Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen eingegangen, die - entsprechend der Abwägungsergebnisse - in der Begründung zum Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 350 beachtet wurden. Hinweise zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht eingegangen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die 62. Änderung des Flächennutzungsplans haben in der Zeit vom 26.02.2024 bis zum 03.05.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.02.2024 und 28.03.2024 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2024 und 27.03.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss festgestellt. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in selbiger Sitzung festgestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(per Mail vom 30.03.2023)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1. Landkreis Aurich:
Hinweise zur Erforderlichkeit eines Oberflächenentwässerungskonzepts. Bedenken in Hinblick auf raumordnerische Belange und die Zulässigkeit von Verkaufsflächen. Hinweise auf abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange. Hinweis auf die Richtlinie zur Pflege von Bäumen (ZTV Baum) sowie Hinweise auf Lichtimmissionen.
- 2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz:
Forderung eines Oberflächenentwässerungskonzepts.
- 3. OOWV:
Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet. Hinweis auf Anschlussmöglichkeit an das Trinkwasserversorgungsnetz. Allgemeine Hinweise.
- 4. LGLN:
Hinweise in Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung
- 5. Stadt Aurich FD 15 Stadtentwässerung:
Planung zur Schmutzwasserkanalisation / Anschluss an die städtische Kanalisation ist nachzureichen. Planung der Oberflächenentwässerung einschl. Rückhaltung ist noch vorzulegen.
- 6. NLSStBV:
Bedenken hinsichtlich der Mehrbelastung der Knotenpunkte. Hinweise zur Verkehrssicherheit der Knotenpunkte und zu den Parkverhältnissen.
- 7. Naturschutzbund:
Anregungen zum Gehölzerhalt, Baumschutz und Wallheckenschutz.

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und vorgelegt. In Bezug auf die Stellungnahme des NLStBV wurde klarstellend auf der MU-Fläche nördlich der Schützenstraße eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zudem wurde bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landkreises Aurich die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen angepasst. Die Begründung des Bebauungsplans wurde an den entsprechenden Stellen ergänzt. Eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Lichtimmissionen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung sowie eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, deren Ergebnisse und Maßnahmen in den Bebauungsplan (teilweise als Textliche Festsetzungen) übernommen wurden. Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zum Baumschutz und zum Wallheckenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(per Mail vom 26.02.2024 und 03.05.2024)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1. Landkreis Aurich
Wasser- und Deichrechtliche Bedenken: Für geplante Neuversiegelungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept mit Nachweis der Regenwasserrückhaltung gem. KOSTRA DWD 2020 und einer Abflussdrosselung auf 2,0 l/s*ha zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- 2. OOWV:
Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet. Hinweis auf Anschlussmöglichkeit an das Trinkwasserversorgungsnetz. Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Versorgungsdruck. Allgemeine Hinweise.
- 3. EWE Netz GmbH
Hinweise zu Leitungen im Plangebiet. Allgemeine Hinweise
- 4. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hinweise zu Leitungen im Plangebiet. Allgemeine Hinweise
- 5. LGLN:
Hinweise in Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung
- 6. NABU
Erhebliche Bedenken aufgrund einer Gehölzentfernung mit Abtragung eines dicht bewachsenen Erdwalls im Plangebiet. Bedenken hinsichtlich der fehlenden faunistischen Kartierung. Hinweise auf das BNatSchG.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde entsprechend ergänzt. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan und die Begründung wurden redaktionell ergänzt. Die Plangrundlage wurde ausgetauscht.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 12.04.2023 bis zum 22.05.2023)
- Privater Einwender 1
Anregungen, Hinweise und Fragen zu Anlieferungs- und Warenannahmezeiten in Verbindung mit Lärmschutz und Lichtimmissionen, geplante Anordnung der Parkplätze, Versiegelungsquote und Klimakonzept/Bepflanzung im Plangebiet sowie allgemeine Hinweise und Rückfragen zu den Inhalten des Bebauungsplans
- **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 26.02.2024 bis zum 03.05.2024)
- Privater Einwender 2
Allgemeine Hinweise und Rückfragen zu den Inhalten des Bebauungsplans, Bezug zur 2. Änderung des Bebauungsplans 127 vom 05.08.1999 (nicht rechtskräftig), Bedenken in Hinblick des Lärmschutzes der Wohnnutzung gegenüber dem Schützenverein, Bedenken in Hinblick auf die Verkehrs- und Parksituation, Bedenken hinsichtlich des Erhalts von Bäumen sowie der Wallhecke, Bedenken hinsichtlich der Erhaltung von Gehölzen und eines Entwässerungsgrabens am Nordrand.
- Privater Einwender 3
Bedenken hinsichtlich der Vollständigkeit der Unterlagen zum Lärmschutz.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung (Abwägungsvorgang – Behandlung der Stellungnahmen) ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen. Es erfolgte eine Wiederholung der Auslegung aufgrund eines Formfehlers. Alle Unterlagen konnten in diesem Rahmen vollständig eingesehen werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt:

- Oberflächenentwässerungskonzept, Thalen Consult, 10.10.2023
- Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, 10.11.2023
- Umweltbericht, LaReG Planungsgemeinschaft GbR 03.05.2024

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse dieser in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Durch die Planung werden hauptsächlich bereits versiegelte Flächen bebaut. Im Wallheckenbereich am Nordrand sowie im Rahmen einer Bepflanzung an der Stellfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes kommt es zu einer Entsiegelung. Bei der Gegenüberstellung des Bebauungsplanes 127 mit dem geplanten neuen Bebauungsplan 350 wird eine Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche von 558 m² deutlich.

Mit Ausnahme des Schutzgutes Tiere wird kein Schutzgut negativ beeinflusst. In Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besteht potenziell die Möglichkeit eines

Verlusts von einem Habitatbaum für Gehölnhöhlenbrüter bzw. Fledermäuse. Eine Kontrolle des zu fällenden potenziellen Habitatbaumes kann Beeinträchtigungen übertragender bzw. überwinternder Fledermäuse bzw. Gehölnhöhlenbrüter vermeiden. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass ausreichend vergleichbare Strukturen im engen räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Der Verlust eines Habitatbaumes ist auszugleichen.

Bei Beachtung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) und der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Planungsalternativen

Das Plangebiet ist bereits bebaut, befindet sich in zentraler Lage und umfasst eine Größe von ca. 3,9 ha. Planungsalternativen sind nicht vorhanden. Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet können durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung ausgeglichen werden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Erstellt mit Datum vom 08.08.2024 durch das Planungsbüro Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, in Abstimmung mit der Stadt Aurich