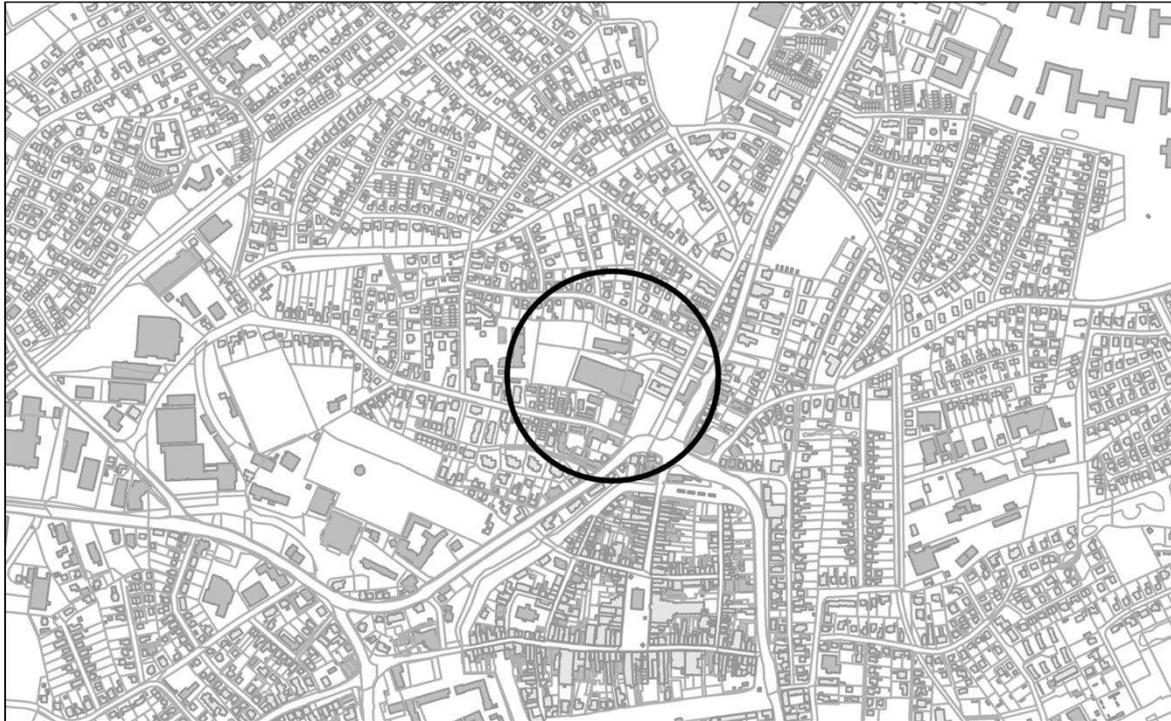


Begründung
des Bebauungsplans Nr. 350
„Am Pferdemarkt“
im Ortsteil Kernstadt der Stadt Aurich



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Stand 15.05.2024

Stadt Aurich
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Evers & Partner | **Stadt
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 257 767 370

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Planverfahren	4
1.2 Planerarbeitung, Gutachten	4
2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.3 Bodenordnende Maßnahmen	6
3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bestehendes Planungsrecht	11
3.5 Einzelhandelskonzept	11
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Wohnen“	15
4.2 Urbanes Gebiet (MU)	22
4.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schützenverein“	27
4.4 Flächen für Stellplätze	29
4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)	29
4.6 Verkehrsflächen	33
4.7 Lärmimmissionsschutz	35
4.8 Grünflächen	37
4.9 Naturschutz und Landschaftspflege	38
4.10 Ver- und Entsorgung	44
5 HINWEISE	45
6 STÄDTEBAULICHE ANGABEN	49
7 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG	50
7.1 Umweltbelange	50
8 VERFAHRENSVERMERKE	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: AUSZUG SATZUNGSENTWURF RROP, 2018.....	9
ABBILDUNG 2: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT AURICH, 2011 UND ÄNDERUNG 2023	10
ABBILDUNG 3: AUSZUG EINZELHANDELSKONZEPT, 2015.....	12
ABBILDUNG 4: AUSZUG EINZELHANDELSKONZEPT, ANSIEDLUNGSMATRIX FÜR DIE STADT AURICH, CIMA 2020	13
ABBILDUNG 5: BESTANDSBEBAUUNG „BREITER WEG“, EIGENES FOTO 2021	25
ABBILDUNG 6: BESTANDSBEBAUUNG „RUDOLF-EUCKEN-ALLEE“, EIGENES FOTO 2021.....	26
ABBILDUNG 7: FREIRAUMKONZEPT GRÜNFLÄCHE PFERDEMARKT, EIGENE SKIZZE 2021	38

1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planverfahren

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im Normalverfahren inklusive Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 02. Dezember 2022.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 17. Februar 2017 (+ Fortschreibung aus 2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2018 LK Aurich vom 19. Dezember 2018
- Flächennutzungsplan der Stadt Aurich vom 01. August 2011
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich vom 28. Oktober 2015 und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von November 2020
- Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich von Mai 2022
- Ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Aurich vom 17.03.2023, cima vom 26. Oktober 2023
- Oberflächenentwässerungskonzept vom 10. Oktober 2023
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ der Stadt Aurich vom 10. November 2023
- Umweltbericht von November 2023
- Verkehrliche Beurteilung B-Plan Nr. 350 Einzelhandelskonzept Am Pferdemarkt in der Stadt Aurich vom 06. Februar 2023
- Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten hier: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „am Pferdemarkt“, Landkreises Aurich vom 17.03.2023

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Aurich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 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 Fachmarktzentrum. 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 Fachmarktzentrum soll neben Wohnungen auch ein Hotel entstehen.

In den Geltungsbereich mit einbezogen sind eine öffentliche Grünfläche, die vorhandene städtische Stellplatzanlage am Pferdemarkt, die Fläche des Auricher Schützenvereins sowie die bestehende Bebauung an der Rudolf-Eucken-Allee und am Breiten Weg. Im Süden des Geltungsbereichs an der Straße Breiter Weg ist eine kleinteilige Bebauung vorzufinden. Dazu gehören eine Tankstelle sowie leerstehende Nebengebäude und zweigeschossige Wohngebäude, die im Erdgeschoss verschiedene Dienstleister und kleinteiligen Einzelhandel sowie Gastronomie beherbergen. Die vorhandenen Strukturen des Mischgebietes sowie des Schützenvereins werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. An der Rudolf-Eucken-Allee sind zwei weitere fünfgeschossige Wohngebäude mit teilweiser Erdgeschossnutzung durch eine weitere Gastronomie angeordnet. Die Überplanung des Freiraumbereiches dient u.a. einer guten fußläufigen Anbindung des Areals an die Auricher Altstadt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine weitere öffentliche Grünfläche vorhanden, die in weiten Teilen mit einer Wallhecke als geschütztem Landschaftsbestandteil gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgebiet (NNatSchG) bestanden ist.

Für die Stadt Aurich wurde im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben. Im Einzelhandelskonzept wird unterschieden zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich (u.a. Auricher Altstadt) und dem Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich (Pferdemarkt). Beide Bereiche gelten jedoch als zentrale Versorgungsbereiche bzw. als Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Durch die Unterscheidung werden die Ansiedlungsregeln der Bereiche differiert und die KernInnenstadt als vorrangig zu entwickeln eingestuft.

Ansiedlungsinteressen sollten soweit möglich (Flächengröße/-verfügbarkeit) im ZVB Innenstadt realisiert werden. Das Angebot des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt soll sich gemäß der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts vorrangig aus großflächigen Anbietern zusammensetzen, die aufgrund von unzureichenden Grundstücksgrößen im ZVB Innenstadt nicht untergebracht werden können.

Das geplante Fachmarktzentrum liegt innerhalb des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt und dient der Stärkung der Nahversorgung für den nördlichen Innenstadtbereich sowie der Frequenzerhöhung für die Fußgängerzone Norderstraße.

Das Ziel ist eine zeitnahe Gesamtentwicklung des Areals.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt räumlich im nördlichen Bereich der Kernstadt, an der Von-Jhering-Straße und der Straße Breiter Weg. Östlich schließt das Plangebiet an die Esenser Straße (Bundesstraße 210) bzw. an die Rudolf-Eucken-Allee an. Nördlich bildet die Bebauung an der Blücherstraße die Plangebietsgrenze. Westlich des Plangebiets befindet sich das Jugend- und

Familienzentrum Aurich und der Pinguin-Kindergarten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,94 ha in zentraler Lage. Etwa 300 m südlich des Plangebiets befindet sich als Zentrum der Altstadt der Marktplatz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 76/3, 75/4, 64/3, 64/4, 62, 61/4, 61/5, 60/2, 60/3, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 51/1, 47/9, 47/10, 45/7, 45/10, 45/11, 45/12, sowie Teile der Flurstücke 153/ 20, 153/21, 154/7 und 47/9.

2.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Planung ist demnach das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 zu berücksichtigen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) aus dem Jahr 2017 wurde im Jahr 2022 fortgeschrieben.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Das LROP sieht vor, dass Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs ermöglichen und zugleich die grundzentrale Versorgung decken. Ziel ist ihr Erhalt, ihre Sicherung und Entwicklung für eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen.

Hinsichtlich des Planungszwecks zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (02))

„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet sein.“ (LROP 2017, G 2.1 (04))

„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (05))

„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln:

in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Grundbedarfs“ und decken zugleich die grundzentrale Versorgung ab (LROP 2017, Z 2.2 (05))

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“ (LROP 2017, Z 2.3 (02)).

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (LROP 2017, Z 2.3 (03))

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“ LROP 2017, G 2.3 (03))

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (04)).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (05)).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (07)).

„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).“ (LROP 2017, Z 2.3 (08)).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Hierzu zählen auch Sortimente des periodischen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogeriewaren. Eine ÖPNV-Anbindung ist obligatorisch und durch einen nahegelegenen Busbahnhof gegeben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs somit nicht entgegen. Weiterhin wurde für das geplante Vorhaben im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft (Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich, November 2022). Darüber hinaus wurde eine ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Aurich vom 17.03.2023 durch die cima verfasst, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03 Sätze 2 und 3, das Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04, das Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05, das Beeinträchtungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08 sowie das Abstimmungsgebot gemäß LROP eingehalten werden. Die „Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten“ des Landkreises Aurich ist Anlage zur Begründung.

Zusätzlich sind im Bereich der Verkehrsinfrastruktur für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.“

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Gewässerabschnitten in denen Überschwemmungsgebiete per Verordnung erlassen wurden und in denen sog. HQ100-Ereignisse zu erwarten sind. Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren, u.a. durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzanpflanzungen.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

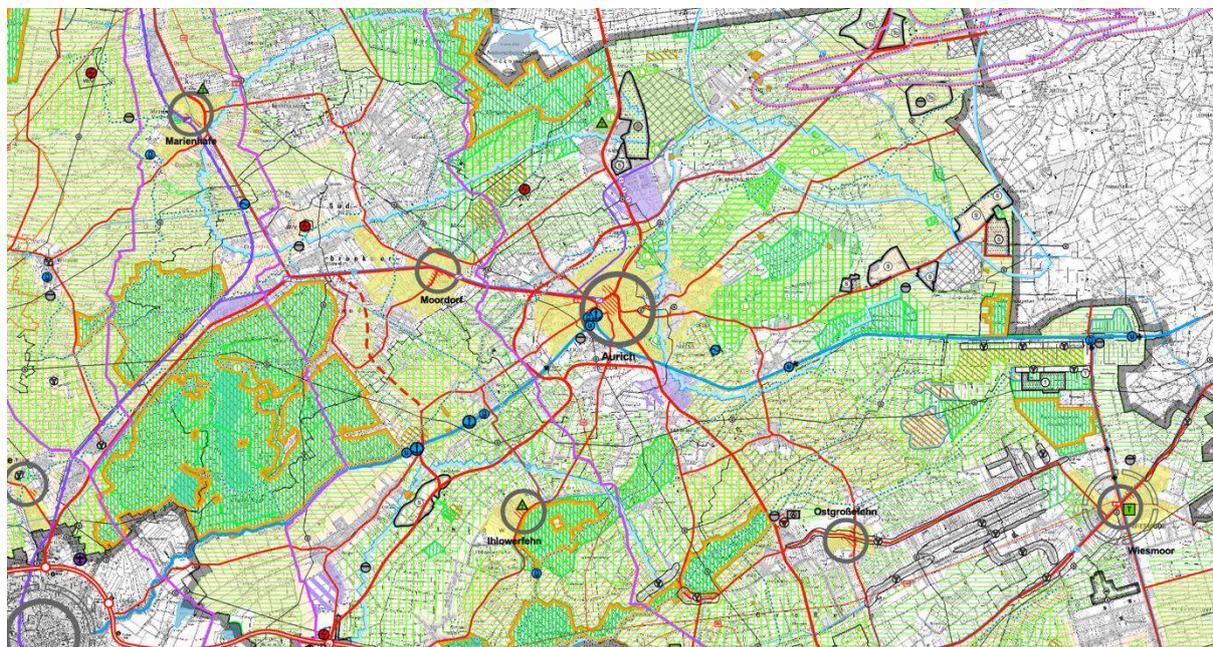


Abbildung 1: Auszug Satzungsentwurf RROP, 2018

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Raumordnungsplan, der für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz – NROG) aufgestellt wird. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen.

Gemäß des RROP wird die Stadt Aurich als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Grundzentren in der Umgebung sind Moordorf (rund 5 km Entfernung), Ihlowefehn (rund 7 km Entfernung) und Großefehn (rund 10 km Entfernung). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist eine grundzentrale Versorgung zu leisten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Aurich. Das Zentrum von Aurich sowie das unmittelbar angrenzende Plangebiet sind als Versorgungskerne gekennzeichnet. Die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte sowie die wohnungsnah Grundversorgung sind in allen Teilen des Landkreises Aurich langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Im RROP wird unter Kapitel 3.2.5 folgendes definiert: *„Der Tourismus ist als Potenzial für den Landkreis Aurich zu erhalten und kontinuierlich in nachhaltiger Weise weiterzuentwickeln. Da alle Gemeinden des Kreises einen hohen Stellenwert für den Tourismus besitzen, sollen Planungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung touristischer Belange erstellt werden.“* „Hotelkomplexe“ sind im § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung als Anwendungsfälle für Raumordnungsverfahren benannt, wenn sie im Einzelfall überörtliche Bedeutung besitzen. Für das Hotel wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans festgesetzt, dass die

Bettenanzahl auf maximal 90 Betten begrenzt ist. Durch diese maximal festgesetzte Größe des Hotels wird eine überörtliche Bedeutung nicht gesehen.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit auch auf dieser Ebene den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich mit Stand vom 01. August 2011, stellt im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Warenhaus und Dienstleistungen“, Mischgebiete, eine Grünfläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Darüber hinaus werden eine Richtfunkstrecke sowie ein Bauschutzbereich und im Bereich der Grünfläche wird mit dem Symbol „R“ ein überörtlicher Haupttradweg dargestellt.

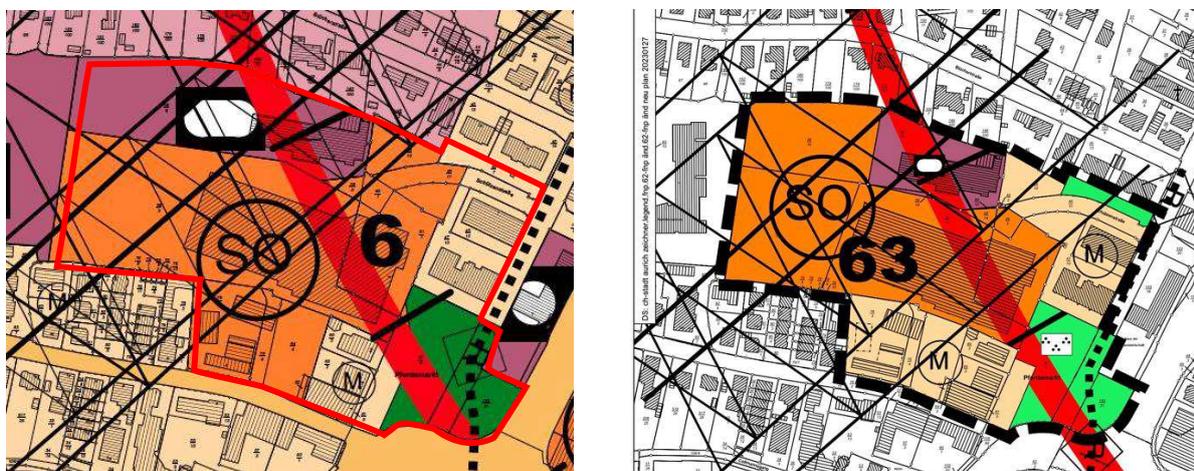


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aurich, 2011 und Änderung 2023

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 lassen sich nicht vollständig aus den bestehenden Darstellungen entwickeln, sodass im Zuge des Planverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die parallele 62. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Gegenstand der FNP-Änderung ist die Anpassung der Flächenausweisungen sowie der Zweckbestimmungen an die neuen Entwicklungsziele für das Gebiet. Im Zuge der Umnutzung der nördlichen Teilfläche, welche ehemals zum Schützenverein Aurich gehörte und entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt wurde, wird dieser Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen / Beherbergung“ dargestellt. Hier werden Gewerbeeinheiten sowie Wohnungen angesiedelt. Ferner erfolgt eine verbesserte städtebauliche Ordnung durch die Ausweisung der an der Straße Breiter Weg lokalisierten Teilflächen sowie der Teilbereiche im Norden an der Schützenstraße als gemischte Bauflächen. Im F-Plan wird der Stellplatz weiterhin als Gemischte Baufläche dargestellt. Gegenüber dem Bestandsflächennutzungsplan wird die gemischte Baufläche zugunsten der öffentlichen Grünfläche geringfügig verkleinert. Darüber hinaus wird eine Grünfläche nördlich der Schützenstraße dargestellt. Für die Grünfläche westlich des Pferdemarktes wird zudem die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Bauschutzbereich wird in der Berichtigung unverändert übernommen. Die dargestellte Richtfunktrasse wird nach Südosten erweitert. Der überörtliche Haupttradweg wird aufgrund seiner Bedeutung ebenfalls weiterhin dargestellt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ überdeckt in Teilen den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127. Dieser wurde im Jahre 1989 rechtsverbindlich und sieht für den zentralen Bereich sowie den Bereich der Tankstelle ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen“ vor. Hierfür sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine abweichende Bauweise (Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Darüber hinaus sieht der geltende Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete im Norden, Kerngebiete im Osten und Mischgebiete im südlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Östlich der Rudolf-Eucken-Allee ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Zudem werden Verkehrsflächen, Stellplätze sowie öffentliche Grünflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Auricher Schützenvereins sind im gültigen Bebauungsplan als Mischgebietsflächen mit einer GRZ und GFZ von 0,2 festgesetzt. Mit Ausnahme des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise.

3.5 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Aurich wurde im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben. Im Einzelhandelskonzept wird unterschieden zwischen dem *Zentralen Versorgungsbereich* und dem *Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich*. Beide Bereiche gelten als zentrale Versorgungsbereiche. Große Teile des Plangebiets sind als „Ergänzungsbereich Innenstadt“ definiert. Dieser schließt nördlich unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Aurich) an. Ansiedlungsinteressen sollten soweit möglich (Flächengröße/-verfügbarkeit) im ZVB Innenstadt realisiert werden.

Der „Ergänzungsbereich Innenstadt“ dient dementsprechend der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsformate für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die aufgrund von unzureichenden Grundstücksgrößen im ZVB Innenstadt nicht untergebracht werden können. Aufgrund des Ansiedlungs- und Flächenpotenzials sind im Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt kleinteilige Flächen nur arrondierend zulässig. Die im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans angestrebte Ansiedlung eines neuen Fachmarktzentrums – bestehend aus einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt und einem Drogeriefachmarkt, die um weitere Fachmärkte ergänzt werden – ist nur im definierten Ergänzungsbereich Innenstadt möglich, da ein solches Vorhaben aufgrund unzureichender Grundstücksgrößen und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht im ZVB Innenstadt angesiedelt werden kann. Darüber hinaus besteht aus städtebaulicher Sicht das Potenzial zur Revitalisierung einer innerstädtischen teils brachliegenden Fläche.

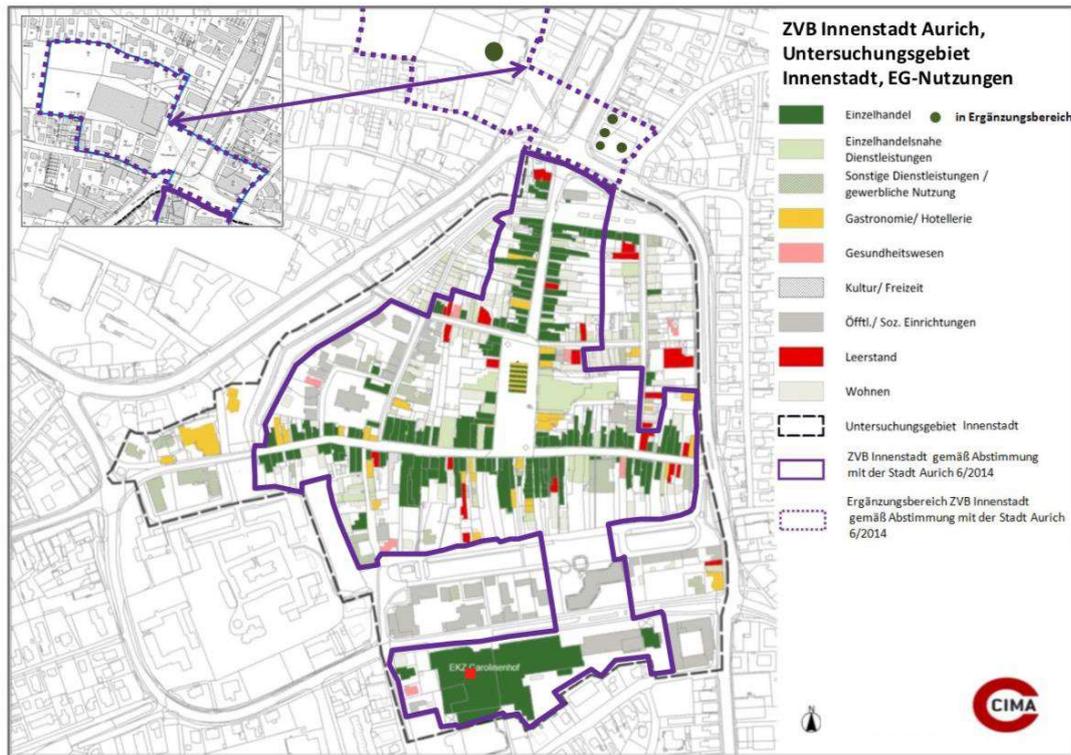


Abbildung 3: Auszug Einzelhandelskonzept, 2015

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde eine Sortimentsliste erstellt, die zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterscheidet.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat ▪ Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Sanitätswaren ▪ Schreibwaren ▪ Schuhe ▪ Spielwaren (inkl. Basteln) ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Baumarktartikel, Baustoffe ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) ▪ Büromaschinen ▪ Campingartikel ▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte) ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Heimtextilien ▪ Lampen, Leuchten ▪ Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies ▪ Großelektro (weiße Ware) ▪ Reit- und Angelausstattung ▪ Kfz-Zubehör ▪ Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) ▪ Sanitärbedarf ▪ Sportgroßgeräte ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken) ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitschriften/ Zeitungen, Kioskbedarf 	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Abbildung 4: Auricher Sortimentsliste, Auszug Einzelhandelskonzept, 2015

Daraus abgeleitet wurden für den Ergänzungsbereich Innenstadt, welcher das Plangebiet überlagert, Verkaufsflächenanteile folgender Sortimente definiert:

Abb. 2: Ansiedlungsmatrix der Standortkategorien (Teilfortschreibung 2020)

Zentraler Versorgungsbereich	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
ZVB Innenstadt Aurich	uneingeschränkte Ansiedlung, prioritäre Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung
Ergänzungsbereich Innenstadt	Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend	Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend	Ansiedlung möglich, allerdings Vorrangfläche für Entwicklung wie links angeführt
weitere Standortkategorien			
Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes	<u>kleinflächig möglich, großflächig nicht möglich</u>	<u>großflächig möglich*</u>	<u>kleinflächig möglich</u>
Integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten	kleinflächig möglich, großflächig nicht möglich	großflächig möglich (<u>wohnotbezogene Nahversorgung</u>)*	kleinflächig möglich
Fachmarktagnglomerationen Aurich-West, -Süd	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz), Nachweis der Verträglichkeit notwendig	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz), Nachweis der Verträglichkeit notwendig	keine Einschränkung
Reserveflächen in den „Versorgungsschwerpunkten Aurich West und Süd“	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)**, Nachweis der Verträglichkeit notwendig	nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)**, Nachweis der Verträglichkeit notwendig	kleinflächig möglich, großflächig möglich, wenn in FM-Agglomeration nicht darstellbar
Sonstige Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Lagen	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	kleinflächig möglich, Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)

Abbildung 5: Auszug Einzelhandelskonzept, Ansiedlungsmatrix für die Stadt Aurich, circa 2020

Die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt umfasst die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Drogeriefachmarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes sowie eines Tierbedarfsfachmarktes projektiert. Für das Gesamtvorhaben wurde aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept die Verträglichkeit dieser Betriebe gutachterlich untersucht (CIMA 2022).

Das Planvorhaben erfüllt in der aktuellen Projektierung nach gutachterlicher Einschätzung die Anforderungen der maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich zu erwarten.

Aufgrund der Realisierung des Planvorhabens im Ergänzungsbereich der Innenstadt, welcher gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass hierdurch die Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich insgesamt bereichert wird und die Funktions- und Leistungsfähigkeit des ZVB Innenstadt in seiner Gesamtheit erhalten bleibt. Städtebaulich negative Effekte bezogen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Aurich können auf Basis der angestellten Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden (cima 2022). Dennoch ist sortimentsbezogen mit einer Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen.

Sowohl der Drogeriefachmarkt als auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt - nebst den Konzessionären wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 durch die Stadt Aurich im Jahr 2022 genehmigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 wird die bestehende Sondergebietsfläche um eine nördlich gelegene und im B-Plan Nr. 127 als Stellplatzfläche festgesetzte Fläche erweitert, die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen konkret festgesetzt und zusätzliche Nutzungen, wie u.a. Hotel und Wohnungen in den Obergeschossen planungsrechtlich ermöglicht.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in den überlagernden Bereichen ersetzt. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Wohnen“

Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der zentrale Bereich des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt.

Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen unter anderem großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Dabei ist die plangebende Kommune frei in der Gestaltung der Festsetzungen, solange mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Sondergebietes, aber auch in dessen Umgebung planerisch gelöst werden können und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 BauGB vollständig und gerecht erfolgt.

Das Gebiet ist als Sondergebiet festzusetzen, da sich die geplanten Nutzungen wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden. Zwar werden auch in anderen Gebietskategorien sowohl Einzelhandels- als auch Wohn- und Hotelnutzungen als allgemein zulässig aufgeführt, jedoch ist die überwiegende Nutzung einer Fläche für den großflächigen Einzelhandel in Kombination mit einem großen Anteil Wohnungsbau nicht mit den durch die BauNVO vorgegebenen Baugebietstypen in den §§ 2 bis 10 Abs. 1 BauNVO vereinbar.

Ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO, in dem die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ohne Weiteres gegeben wäre, kommt nicht in Frage, da hier der Anteil der Wohnnutzung eindeutig untergeordnet sein muss, um den Gebietscharakter zu wahren, was bei der vorgesehenen Planung nicht der Fall ist. Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kommt ebenfalls nicht zum Tragen, da die Anteile des Wohnens und des Gewerbes in diesem Baugebietstypen gleichgewichtig sein müssten, was in diesem Vorhaben nicht der Fall ist. Zudem sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in Mischgebieten nur zulässig, sofern ihre Atypik nachgewiesen werden kann. Gleiches gilt für Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO. Hier könnten zwar Wohn- sowie Gewerbenutzungen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in einer ungleichgewichtigen Nutzungsmischung entstehen. Allerdings sind auch hier großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig.

Einzigste Möglichkeit, die angestrebte Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes, das die zulässigen Nutzungen beschreibt, ohne auf die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zurückgreifen zu müssen. Daher wird das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle und des ehemaligen „NIX WIE HIN“-Marktes als Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktcenters mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel oberhalb der Erdgeschosszone. Um diese Planungsabsicht sowie die vorgesehenen Nutzungen zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ sind allgemein zulässig:

- *ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt - und ergänzende Konzessionäre des Einzelhandels, handwerksähnliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, sowie Gastronomiebetriebe. Die Konzessionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebes.*
- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes einschließlich des Backshops wird auf maximal 3.190 m² festgesetzt.*
- *Eine Mall-Fläche mit einer zusätzlichen zulässigen Verkaufsfläche von maximal 392 m².*

Im Einzelnen sind zulässig:

- *ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.190 m². Auf mindestens 90 v.H. der Verkaufsfläche (2.871 m²) dürfen ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden. Periodische Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke), Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel), Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.*
- *Eine Mall-Fläche mit einer Verkaufsfläche von maximal 392 m².*
- *ergänzende handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden.*
- *ergänzende Gastronomiekleinbetriebe.*

- *Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 622 m²*
- *Ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 780 m²*
- *Ein Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m²*

Als Konzessionäre sind zulässig:

- *Ein Blumengeschäft mit 98 m² Verkaufsfläche*
- *Einen Konzessionär mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ mit einer Verkaufsfläche von 107 m²*

ab dem ersten Obergeschoss sind zusätzlich zulässig:

- *Wohnungen*
- *Hotel mit maximal 90 Betten*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben*

(Textliche Festsetzung 2.1)

Die exakte Begrenzung der Verkaufsflächen resultiert daraus die im Rahmen der Auswirkungsanalyse (cima 2022) überprüften und geplanten Ansiedlungen innerhalb des Sondergebietes auf das gutachterlich bescheinigte und für den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich verträgliche Maß zu beschränken und die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen somit zu ermöglichen.

Neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt sind gem. Festsetzung unter anderem auch ergänzende Konzessionäre, handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden sowie Gastronomiekleinbetriebe zulässig. Als handwerksähnliche Betriebe zählen gemäß Handwerksordnung in der Regel einfache Tätigkeiten aus dem Bereich des Handwerks, die ohne Meisterbrief selbständig ausgeübt werden können und in denen es auch keine Möglichkeit gibt, einen Meisterbrief zu erwerben. Diese Berufe sind in der Anlage B2 der Handwerksordnung aufgelistet. Als handwerksähnliche Betriebe bzw. Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden, werden Betriebe definiert, die ein auf den Endverbraucher ausgerichtetes Angebot ermöglichen wie beispielsweise eine Apotheke, eine Fahrradreparaturwerkstatt mit Verkauf, ein Nagelstudio, Polsterer, Friseur und auch ladenmäßig geführte handwerksähnlich betriebene Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Wäscherei / Heißmangel, Nähstube. Für diese Betriebe soll ein Direktverkauf möglich sein, nicht aber der hinsichtlich Umfang und Sortiment ungesteuerte Verkauf von nicht betriebsspezifischen Waren. Daher wird der Verkauf hinsichtlich der Art und des Umfangs der Produkte (Bezug zum jeweiligen Handwerk, räumlich und wirtschaftlich untergeordneter Betriebsteil) begrenzt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte gem. Beeinträchtungsverbot (LROP 2.3, Ziffer 08) nicht wesentlich beeinträchtigen. Daher wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Orte und Zentralen Versorgungsbereiche in der Gesamtbetrachtung als auch sortimentsbezogen durch die cima geprüft.

Bei dem Standort Pferdemarkt und dem ZVB Innenstadt handelt es sich um eine einzelne städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05. Dies verdeutlicht auch die Festlegung beider Standorte als ein zusammenhängender Versorgungskern im Regionalplan des Landkreis Aurich. Umsatzumverteilungen aus dem ZVB zum Pferdemarkt sind daher raumordnerisch als Umverteilungen innerhalb einer einzelnen städtebaulich integrierten Lage zu betrachten.

Prognostizierte Umsatzumverteilung vom ZVB Innenstadt (KernInnenstadt und „Caro“) in Richtung Pferdemarkt werden im folgenden aufgezeigt:

Sortimentsbezogene Betrachtung der Auswirkungen

Am stärksten betroffen von Umsatzumverteilungen im **Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** wäre das Auricher Stadtgebiet außerhalb des ZVB (10,6 % Umverteilung). Raumordnerischen Schutzanspruch genießen jedoch nur Standorte welche im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2020) als Standorte für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3 identifiziert wurden. Gem. dem Verträglichkeitsgutachten wären diese Märkte nicht von Umsatzumverteilungen betroffen. **Eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist daher nicht zu erwarten.**

Außerhalb des Auricher Stadtgebietes wäre der ZVB Moordorf mit 6,2 % Umverteilung am stärksten betroffen. Die geringe Umverteilungsquote lässt daher, auch aufgrund der allgemein

guten Versorgung des ZVB Moordorf im periodischen Bedarf, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Im **Sortiment Drogerie- und Parfümerie** werden starke Umsatzumverteilungen im Auricher Stadtgebiet außerhalb des ZVB Aurich-Innenstadt (18 %) sowie aus dem ZVB Innenstadt (14,7 %) prognostiziert. Da das projektierte Vorhaben vor allem dem Nahversorgungseinkauf dient, wird keine Beeinträchtigung der ROSSMANN-Märkte im Caro und in der Burgstraße erwartet, die nach gutachterlicher Einschätzung weniger für einen Nahversorgungseinkauf und eher für einen Verbundeinkauf mit weiteren Waren in der Innenstadt aufgesucht werden.

Zudem besteht DM-Markt bereits seit ca. einem Jahr am Standort Pferdemarkt. Der ROSSMANN-Markt an der Burgstraße ist in Folge der Neuansiedlung nicht vom Markt getreten und konnte den ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen begegnen. Gleiches gilt für den ROSSMANN-Markt im „Caro“ im Süden der Innenstadtlage.

Eine Umsatzumverteilungsquote von 8,4 % wird auf den ZVB Moordorf prognostiziert. Da es sich bei dem ZVB Moordorf um einen leistungsstarken Versorgungsbereich handelt, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Von einem **Tierbedarfsmarkt** wäre im ZVB Aurich der „Schecker Shop“ mit einer Umsatzumverteilungsquote von 16,7 % betroffen.

Der Betrieb „Schecker“ hat sich mittlerweile in der Burgstraße neu aufgestellt und demnach auch in die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes investiert. Das Konzept ist deutlich auf Online-Käufe ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der neuen Positionierung in Aurich und dem neuen Betriebskonzept ist nicht zu erwarten, dass der Betrieb durch das Vorhaben zur Ansiedlung eines Fressnapf-Marktes gefährdet wird.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen aus dem sonstigen Auricher Stadtgebiet von 27,6 % sind im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot unkritisch zu sehen, da sich diese Umsätze aus städtebaulich nicht-integrierten Lagen ohne Schutzanspruch ergeben.

Zwar werden auch auf den ZVB Moordorf stärkere Umsatzumverteilungen im zoologischen Sortiment prognostiziert (13,3 %), jedoch scheinen negative städtebauliche Auswirkungen auch hier unwahrscheinlich, da die beiden Fressnapf-Märkte aufgrund der größeren Entfernung zueinander voraussichtlich nicht in unmittelbarer Konkurrenz stehen werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Südbrookmerland das Sortiment zoologischer Bedarf in ihrem erst jüngst aktualisierten Einzelhandelskonzept als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Vitalität des ZVB Moordorf kommt dem Sortiment somit, gemäß gemeindlicher Einschätzung, keine besondere Bedeutung zu.

Im **Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** sind Umsatzumverteilungen von 8,7 % aus dem ZVB Innenstadt zu erwarten. Als Umverteilung innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage ist eine tiefergehende Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtungsverbot nicht erforderlich. Anders ist die Lage im Hinblick auf die Betroffenheit des ZVB Moordorfs, für den eine Umsatzumverteilung von 9,1 % prognostiziert wird. Zahlreiche Einzelhandelsbetriebe dort bieten das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat an. Das Sortiment ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als zentrenrelevant festgesetzt. Eine wesentliche Schwächung des ZVB Moordorf erscheint jedoch im Hinblick auf dessen Leistungsstärke nicht wahrscheinlich. Auch die zentralörtliche Funktion des Grundzentrums Moordorf wird nicht gefährdet, da es sich bei dem Sortiment um aperiodischen Bedarf handelt, dessen Versorgungsfunktion charakteristisch für Mittelzentren ist.

Gesamtbetrachtung der Vorhabenauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass das Vorhaben im Wesentlichen zu Umsatzumverteilungen innerhalb der städtebaulich-integrierten Aurich und dem übrigen Auricher Stadtgebiet führen wird. Außerhalb des Auricher Stadtgebietes ist der ZVB Moordorf von teilweise größeren Umverteilungen betroffen, eine wesentliche Beeinträchtigung des ZVB Moordorfs oder der Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes Moordorf/Victorbur ist jedoch nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist somit mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

Einzelhandelsbetriebe werden in den Obergeschossen nicht per se über eine Festsetzung ausgeschlossen. Es ist dennoch zu beachten, dass ein Wohnanteil von mindestens 30% in den Obergeschossen realisiert werden muss, um dem Gebietscharakter des Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung weiterhin zu entsprechen. Denn gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO gilt „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“. Würde in den Obergeschossen eine Wohnnutzung mit einem Anteil von unter 30% realisiert werden, entspräche die tatsächliche Nutzung dem Gebietscharakter eines Kerngebietes.

Im Sondergebiet werden in den Obergeschossen Wohnungen, ein Hotel mit maximal 90 Betten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zur sinnvollen Arrondierung der Nutzung zugelassen. Durch die ausnahmsweisen zulässigen Ergänzungen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden zugleich auch Spielräume für eine gebietsverträgliche Form der Funktionsmischung sowie die zukünftige Gebietsentwicklung entsprechend einer sich ändernder Nachfrage/Marktsituation geschaffen.

"Freie und ähnliche Berufe" sind durch ihr Angebot persönlicher Dienstleistungen zu charakterisieren, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen.

Zu der freiberuflichen Tätigkeit gehören die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende, erzieherische oder beratende Tätigkeit, insbesondere die Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer und Lotsen sowie Masseur, Krankengymnasten, Bademeister, Fußpfleger, Hebammen, Krankenschwestern, Heilpraktiker, bildende Künstler wie Töpfer und Maler, Auktionatoren und Hausverwalter.

Zu den Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie die freiberuflich Tätigen ausüben, gehören insbesondere Handelsvertreter ohne Auslieferungslager, Handelsmakler und Versicherungsagenten.

Die Hotelnutzung ist auf einen Umfang von maximal 90 Betten begrenzt. Dies hat den Hintergrund, dass hierdurch andere Nutzungen wie das Wohnen nicht verdrängt werden sollen. Eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Hotelnutzungen in den Obergeschossen des Sondergebietes ist ausdrücklich gewünscht.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Über den § 12 Abs. 6 BauNVO

kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird im vorliegenden Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Die Flächen sind jedoch im Vergleich zu einer festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht für diese reserviert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhe (als Höchstmaß über NormalhöhenNull) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es ist somit eine Bebauung von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile zulässig. Es wird ein Maß der baulichen Nutzung erreicht, dass dem Orientierungswert für die Obergrenze für urbane Gebiete und sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO entspricht. Die festgesetzte GRZ 0,8 ist erforderlich, um die Realisierung der Vorhabenplanung, zu ermöglichen. Ferner wird über die GRZ die plankonforme Unterbringung des z.B. ruhenden Verkehrs sowie unterirdischer Abstellräume sichergestellt.

Darüber hinaus werden im südlichen Bereich des Sondergebietes drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 22,5 m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt. Hierdurch kann eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 16 m über Geländehöhe realisiert werden, was dem Bestandsgebäude sowie der Planungsvision für diesen Standort entspricht.

Im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden eine Firsthöhe von maximal 17,5 m über NHN zur Bebauung an der Blücherstraße und eine Firsthöhe von maximal 20,0 m über NHN zum südlichen Sondergebiet sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es findet im Vergleich zum südlichen Bereich des Sondergebietes eine Höhenabstaffelung zur zweigeschossigen Wohnbebauung an der Blücherstraße statt. Die Firsthöhe von 17,5 m / 20,0 m über NHN ermöglicht eine Höhe der baulichen Anlagen von ca. 11 m / 13,5 m über Gelände wodurch eine Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Betriebsgebäude mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen realisiert werden kann.

Zusätzlich wird die Traufhöhe südlich angrenzend der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke der Blücherstraße auf 12,5 m über NHN festgesetzt, dies entspricht einer realen Traufhöhe von maximal ca. 6,0 m. Im zum südlichen Bereich des Sondergebiets gewandten Abschnitts wird die Traufhöhe auf 15,0 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu,

die Wohngrundstücke an der Blücherstraße nicht mit einer hoch aufragenden Wand optisch negativ zu beeinträchtigen und die Bebauung im Sondergebiet in Richtung Norden insgesamt in seiner Höhenentwicklung und Kubatur herunterzustaffeln.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch geschlossenen Bauweise eine Bebauung gesichert werden könnte, die alle Belange ausgewogen berücksichtigt. Eine geschlossene Bauweise ist nicht gewünscht, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde: Die umgebende Bebauung ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise dürften jedoch die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur eine Länge bis zu 50 m aufweisen. Diese als Höchstmaß zulässige Gebäudelänge kann für die Errichtung eines Gebäudes für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der gewünschten Funktionalität und Wirtschaftlichkeit nicht ausreichend sein. Um die Nutzungsflexibilität nicht unangemessen einzuschränken, wird die Längenbeschränkung aufgehoben. Daher soll eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt werden:

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. (Textliche Festsetzung 3.1)

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin. (Textliche Festsetzung 3.2)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu bauen. Die Aufhebung der Längenbeschränkung ist aufgrund angrenzender großflächiger Gebäudekomplexe im Bestand städtebaulich angemessen. Eine Planung in abweichender Bauweise fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Der Standort ist in einer entsprechenden Größenordnung baulich vorgeprägt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen und Baulinien (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung müssen eingehalten werden. Durch die Baugrenzen wird ein großzügiges Baufeld über die Flächen des Sondergebietes (mit Ausnahme der Stellplatzanlage und der GFL-Fläche) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf gezogen. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die in unmittelbarer Umgebung vorhandene Bebauung und aus Gründen der Einfügung in die Umgebung getroffen. Die geplante Gebäudekante des Nahversorgers entlang der öffentlichen Grünfläche am Pferdemarkt wird als Baulinie festgesetzt, um so die gewünschte städtebauliche Randbebauung und Fassung des öffentlichen Raums verbindlich zu gewährleisten. Mit der Festsetzung einer Baulinie an der östlichen Grenze des Sondergebietes sollen ein klarer städtebaulicher Abschluss gesichert werden. Während dies an den mit Baulinien festgesetzten Raumkanten wünschenswert ist, würde die Begrenzung in eher unempfindlichen Bereichen,

für die lediglich Baugrenzen festgesetzt sind, zu einer städtebaulich nicht erforderlichen Beschränkung führen.

4.2 Urbanes Gebiet (MU)

Art der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur stark an einem Mischgebiet. Anders als im Mischgebiet, welches für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im Urbanen Gebiet jedoch keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein Urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben. Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen und weiteren anderen Nutzungsanteilen und veränderbaren Nutzungsschwerpunkten ermöglicht. Aufgrund der Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmischung und auch der baulichen Dichte ermöglicht die Gebietskategorie darüber hinaus Quartiere mit einem unterschiedlichen Charakter auszubilden.

Im Einzelnen sind in Urbanen Gebieten auf der Grundlage von § 6a BauNVO neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, nicht großflächige Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

In den Bereichen, die im Rahmen der vorliegenden Planung als Urbane Gebiete festgesetzt werden, sind gemäß der Ursprungsplanung (BP 127 von 1989) ein Mischgebiet und ein Sondergebiet bzw. ein Kerngebiet und Stellplätze festgesetzt. Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen und Zielsetzungen ist eine Beibehaltung dieser Festsetzungen u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die Wohnnutzung soll weder nur ausnahmsweise zulässig (MK) noch ausschließlich gleichgewichtig zu anderen Nutzungen (MI) zulässig sein.
- Es soll eine Flexibilität in der Entwicklung des Gebietes ob der zentralen Lage des Gebietes im Stadtgefüge gewährleistet werden, bei der die Nutzungsmischung von Wohnen und Einzelhandel nicht gleichgewichtig erfolgen muss.

Zudem wurde auf Basis der Bestandsaufnahme festgestellt, dass dem Gebietscharakter des Kerngebietes im nördlichen Bereich nicht mehr entsprochen wird. Auch das konkrete Planungsvorhaben, welches an diesem Standort neben Einzelhandelsnutzungen auch Wohnungen vorsieht, kann nicht durch die Festsetzung eines Kerngebietes realisiert werden. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Wohnnutzungen ist in Kerngebieten nur untergeordnet zulässig. Da die Wohnnutzung in diesem Bereich gestärkt werden soll, wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Das bisherige Mischgebiet im Bereich des nun festgesetzten südlichen Urbanen Gebietes trifft hingegen nicht den für diese Baugebietskategorie notwendigen Charakter, weil keine gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe besteht. Es wird daher eine Festsetzung als MU getroffen. Zudem wird die nicht mehr für die

Sondernutzung beabsichtigte Teilfläche aus städtebaulichen Gründen dem MU zugeordnet und die darin befindlichen Nutzungen gesichert.

Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Innenstadtbereich von Aurich wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und zugleich die planungsrechtliche Option für eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen und deren flexible Gewichtung ermöglicht. Davon können Eigentümer sowie die Stadt und deren Erscheinungsbild gleichermaßen profitieren.

In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Entsprechende Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die Festsetzung sollen Verdrängungseffekte und eine damit einhergehende mögliche Verödung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes und der Innenstadt vermieden werden. Zugleich ist der Ausschluss dieser Nutzungen an dieser Stelle notwendig, um eine der Funktion und dem Charakter des Plangebietes vereinbare Nutzungsstruktur als Teil des innerstädtischen und zentralen Versorgungsbereichs sicherzustellen. Vor allem sollen dabei potenzielle negative Auswirkungen auf die bestehenden und künftigen Handelslagen der Auricher Innenstadt vermieden werden. Gerade mit Betrieben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind, könnten sich Konflikte ergeben. Dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Ferner sollen die innerhalb des Plangebiets geplanten Wohnnutzungen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Die Gefahr Ansiedlung der Betriebe ist im Plangebiet aufgrund der sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. (Textliche Festsetzung 2.2)

Grundsätzlich ist die Ansiedlung vorgenannter Einrichtungen, trotz des Ausschlusses an diesem Standort, innerhalb der Stadt Aurich weiterhin möglich. Das mögliche private bzw. wirtschaftliche Interesse von Eigentümern derartige Betriebe im Plangebiet ansiedeln zu wollen, muss aufgrund der vorgenannten Erläuterungen den städtebaulichen Interessen der Stadt Aurich zurückweichen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in beiden Urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen, sollen Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der

Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind (z.B. Emders Straße) und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind in der „Auricher Sortimentsliste“ wie folgt definiert:

Zentrenrelevante Sortimente:

- *Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Bücher*
- *Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation*
- *Foto, Film*
- *Geschenkartikel*
- *Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat*
- *Kurzwaren, Handarbeitsbedarf*
- *Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)*
- *Optik, Hörgeräteakustik*
- *Sanitärwaren*
- *Schreibwaren*
- *Schuhe*
- *Spielwaren (inkl. Basteln)*
- *Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung*
- *Uhren und Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)*
- *Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung (Textliche Festsetzung 2.3)*

In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist kleinflächiger Einzelhandel allgemein zulässig. Durch obenstehende Festsetzung wird vermieden, dass sich zusätzlich zu den Einzelhandelsangeboten im Sonstigen Sondergebiet weiterer, auch zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ansiedelt. Insbesondere kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sollen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich prioritär im Zentralen-Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt angesiedelt werden.

Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird auch in Hinblick auf die Urbanen Gebiete kein Gebrauch gemacht. Im Urbanen Gebiet östlich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Fläche für Stellplätze zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Diese ist für die Nutzung durch Stellplätze reserviert und dient den Nutzern des Bestandsgebäudes an der Schützenstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die maximalen First- und Traufhöhen (als Höchstmaß), bzw. die maximale Höhe von baulichen Anlagen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Im südlichen Urbanen Gebiet wird die GRZ entsprechend § 17 BauNVO mit einem Wert von 0,8 festgesetzt, im nördlichen MU wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept detailliert umgesetzt werden kann und zugleich die oberirdische Versiegelung durch die Hauptbaukörper auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In die Berechnung der Grundflächenzahl sind alle versiegelten Flächen einzubeziehen. Dabei darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im südlichen MU werden drei Vollgeschosse, eine Firsthöhe von 18,5 m und eine Traufhöhe von 14,5 m als Höchstmaß über Normalhöhennull festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich am Bestand. Zudem sind die Dächer im südlichen MU als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu konzipieren (siehe örtliche Bauvorschrift). Dies dient dem Erhalt der charakteristischen Dachformen und ermöglicht zudem einen Einsatz von Photovoltaik-Anlagen. Sofern auf den Dächern eine Dachbegrünung angelegt werden soll, kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung zugelassen werden.



Abbildung 6: Bestandsbebauung „Breiter Weg“, eigenes Foto 2021

Im nördlichen MU werden fünf Vollgeschosse sowie eine Höhe baulicher Anlagen von 23,6 m als Höchstmaß über Normalhöhennull festgesetzt. Auch im nördlichen MU entsprechen die Festsetzungen den bestehenden fünfgeschossigen Gebäuden an der Rudolf-Eucken-Allee. Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen und von Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Urbanen Gebiete soll zum einen der bauliche Bestand gesichert und zum anderen ein

Orientierungsrahmen für künftige Vorhaben geschaffen werden, der eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes zulässt und sich in das Ortsbild einfügt.



Abbildung 7: Bestandsbebauung „Rudolf-Eucken-Allee“, eigenes Foto 2021

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

in den Urbanen Gebieten (MU) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand sowie dem bisherigen Planrecht und ist auch künftig vorgesehen, da sich die offene Bauweise an diesem Standort optimal in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt. Dieses ist von einer heterogenen Bebauung geprägt. Die Gebäude sind zwei- bis fünfgeschossig und überwiegend freistehend. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden in den bestehenden Bebauungsstrukturen eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Urbanen Gebieten wird durch Baugrenzen und Baulinien (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Durch die Baugrenzen wird ein großzügiges Baufeld über die Flächen des südlichen MU gezogen. Durch das Baufeld wird der Bestand größtenteils, jedoch nicht vollständig, gesichert. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Teil des Bestandsgebäudes außerhalb der Baugrenze. Wird die bestehende Bebauung durch einen Neubau ersetzt, so müssen die Baugrenzen eingehalten werden. Hierdurch wird ein Abstand von 3 m zum Breiten Weg gesichert. Zudem wird die städtebauliche Flucht der Bestandsgebäude aufgenommen. Mit der Festsetzung einer Baulinie an der östlichen Grenze des MU sollen ein klarer städtebaulicher Abschluss und eine Raumkante zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Pferdemarktes erzeugt werden. Durch die Positionierung der Gebäude wird ein ausreichender Abstand zur Straße gesichert und hierdurch ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und zur Optimierung der städtebaulichen Situation geleistet. Zur im Westen angrenzenden Wohnbebauung wird ein Abstand von 5 m eingehalten, zu den Baugebietsgrenzen im Süden und Osten ein Abstand von 3 m. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die die Planungskonzeption ermöglichen.

Im nördlichen MU orientieren sich die Baugrenzen am Bestand der zwei fünfgeschossigen Gebäude an der Rudolf-Eucken-Allee, lässt aber darüber hinaus auch noch Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu. Durch das Baufeld wird die Bebauung gesichert. Die

Baugrenzen orientieren sich zur Rudolf-Eucken-Allee. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen lassen keine großflächige Kubatur zu und können im Rahmen des Bebauungsplanes für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.

4.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schützenverein“

Für die Fläche, auf der sich das Gebäude des Auricher Schützenvereins befindet, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schützenverein“ festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst die Flurstücke 58/16, 58/10, 58/13 und 49/02, welche auch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt sind. Die Zweckbestimmung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens von der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu der Zweckbestimmung „Schützenverein“ konkretisiert. Dies ist erfolgt, da sich der Schützenverein schon lange am Standort befindet und für die Fläche auch in Zukunft keine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Durch die Festsetzung soll der historisch gewachsene Standort des Schützenvereins im Zentrum der Stadt Aurich langfristig für sportliche Zwecke gesichert werden. Größe, Zuschnitt und Lage der Flächen entsprechen der Bestandssituation sowie dem bisherigen Planrecht.

Verkehrlich wird die Fläche über die, im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte und somit planungsrechtlich gesicherte, Schützenstraße auf dem Flurstück 45/11 sowie über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger erschlossen. Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht.

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Norden an bestehende Wohngebäude. Über eine bestehende Wallhecke sowie über zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume besteht ein Sichtschutz zwischen den Nutzungen. Im Süden grenzt das geplante Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ an.

Maß der baulichen Nutzung

Die Einfügung in das städtebauliche Umfeld wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mittels der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl als Höchstmaß, maximale Zahl der Vollgeschosse, maximale Höhe baulicher Anlagen) sowie zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche sind für Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich, da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete sind, sondern eine selbstständige Art der Bodennutzung darstellen. Auch bei Verzicht auf Maßfestsetzungen wäre eine ortsuntypische bauliche Verdichtung im Plangebiet nicht zu befürchten. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schützenverein“ wird das Grundstück für diese Nutzung vorbehalten. Anders als auf den benachbarten Baugebietsflächen kann auf dieser Gemeinbedarfsfläche angesichts der festgelegten Zweckbestimmung kein wirtschaftlicher Nutzen generiert werden, der eine bauliche Intensivierung als vorteilhaft erscheinen lässt.

Dennoch möchte die Stadt Aurich mit der Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung zum Ausdruck bringen, dass es ihr nicht um die größtmögliche Grundstücksausnutzung geht, sondern sie darauf bedacht ist, dass sich der für das erforderliche Raumprogramm zweckmäßige Baukörper an dieser Stelle optimal in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird dem bestehenden Bedarf entsprechend auf 0,4 erhöht. Hierdurch wird das Bestandsgebäude des Schützenvereins planungsrechtlich gesichert und es werden darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten für konkrete Planungen für geringfügige Anbauten geschaffen. Es handelt sich hierbei um Räume, die im Norden des Bestandsgebäudes angebaut werden sollen, um eine zeitgemäße Nutzung der Einrichtung zu gewährleisten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass die oberirdische Versiegelung durch die Hauptbaukörper auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Somit erfüllt die Planung die Erfordernisse gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Innenentwicklung.

Auch die im Vergleich zum Bestandsgebäude geringfügige Aufweitung der Baugrenzen wird neben dem bestehenden Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden planungsrechtlich eröffnen.

Die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 127 von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. Diese Festsetzung dient dem Ziel eine Teil-Aufstockung des Bestandsgebäudes (zum Teil bereits zweigeschossig) zu ermöglichen. Um die Höhenentwicklung gegenüber der Bestandsbebauung in einem städtebaulich verträglichen Maß zu halten, wird darüber hinaus eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Es erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 14,00 m über NHN, was einer Höhe von 7,5 m über Geländehöhe entspricht, die sich ebenfalls am Bestand orientiert, aber eine Höhenentwicklung zulässt. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes Nr. 350 werden entsprechend der vorhandenen Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die in der Umgebung befindliche Bebauung getroffen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation in dem jeweiligen Teilbereich des Plangebietes die Höhenentwicklung zu steuern.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehende Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche weist eine Gebäudelänge von über 50 m auf. Um den Gebäudebestand zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung 3.1). Durch diese Festsetzung wird dennoch sichergestellt, dass die Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. (Textliche Festsetzung 3.1)

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin. (Textliche Festsetzung 3.2)

Durch die Festsetzung großzügiger Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird einerseits der Bestand gesichert und zudem ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht, der auf

bedarfsgerecht Erweiterungen abzielt. Die Baugrenzen umfassen im nördlichen Bereich jedoch nicht den gesamten Gebäudebestand. Dies wird dadurch begründet, dass der Gebäudeteil, welcher sich außerhalb der Baugrenzen befindet, rückgebaut werden soll. Zum einen wird hierdurch der Wallheckenschutz und der Erhalt schützenswerter Bäume gesichert. Zum anderen werden durch die Baugrenzen im nördlichen Bereich geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes ermöglicht. Innerhalb der durch die Baugrenzen ausgewiesenen Entwicklungsflächen sollen Anbauten realisiert werden für die zeitgemäße Nutzung des Schützenhauses. Diese bestehenden Überlegungen begründen die Abtreppung der Baugrenze im nördlichen Bereich unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben.

4.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Baugebiete zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen. Demensprechend können sie in den Baugebieten zugelassen werden. Zudem werden in einem Teilbereich des Urbanen Gebietes sowie im Sonstigen Sondergebiet eine Umgrenzung für Flächen für Stellplätze konkret festgesetzt. Diese Fläche ist dementsprechend für die Realisierung einer Stellplatzanlage reserviert. Die Stellplatzanlage dient vorwiegend der Unterbringung der Besucherverkehre des geplanten Einzelhandels- und Fachmarktzentums. Aufgrund der Größe der Fläche wird eine Kapazität von 170 Stellplätzen angenommen. Östlich der Stellplatzanlage ist ein Bereich für Fahrradstellplätze geplant. Hier befindet sich zudem ein Eingang in das projektierte Einkaufszentrum.

4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Bei den Festsetzungen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Durch die Gestaltungsvorschriften wird für neue Baumaßnahmen bzw. Veränderungen an vorhandener Bausubstanz ein Rahmen für die Bauwilligen vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für die Neubebauung innerhalb des Änderungsgebiets besteht das Ziel eine zeitgemäße städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu ermöglichen. Bei aller möglichen Vielfalt in der Ausführung von Einzelbauten- und Grundstücksgestaltungen soll deren Gesamterscheinungsbild wegen ihrer räumlichen Nähe zueinander durch eine grundsätzliche Übereinkunft, z.B. bei Dachform, Material- und Farbwahl aufeinander abgestimmt und so der Eindruck eines Quartierszusammenhangs geschaffen werden. Es soll zudem eine mit dem übrigen angrenzenden Siedlungsbereich verträgliche Gestaltung geschaffen werden.

Ortsbildtypische und charakteristische Materialien und Farben werden - abgeleitet aus der angrenzenden Bestandsbebauung, der vorherrschenden charakteristischen Bauweise in der Kernstadt und den neueren Bebauungsplänen der Nachbarschaft (wie z.B. Bebauungsplan Nr. 308) - konkret festgesetzt; um zum einen ortsbildprägende Merkmale der Bebauung zu sichern und zum anderen dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Aufgrund der Bestandsbebauung als auch des Umfeldes lassen sich jedoch nur wenig konkrete Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird daher ein großzügiger Rahmen gebildet, innerhalb dessen für den Bauherrn genügend Spielräume für

die Verwirklichung individueller Gestaltungsabsichten verbleiben. In Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Fliesen und Wellblech ist unzulässig.

Ortsuntypische Fassadengestaltungen (Fliesen, Wellblech) werden wg. unangemessener Überformung in der Fassadengestaltung/ störende Wirkung für alle Gebiete ausgeschlossen.

Die geneigten Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen und gemäß Farbreghister RAL 840 HR in den Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- *Grün- / Sedumdächer*
- *in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie“*

(Örtliche Bauvorschrift)

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung gestalterisch in die am Standort vorhandenen Strukturen einfügt.

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

Flachdächer (0 Grad-20 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, Dachterrassen und Parkdecks - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung bei Umbauten von Bestandsgebäuden aus statischen Gründen nachweislich nicht realisierbar ist.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt. Um unverhältnismäßige Kosten beim Umbau von Bestandsbauten zu vermeiden, können Ausnahmen dieser Festsetzung zugelassen werden, sofern eine Dachbegrünung bei Bestandsbauten aus statischen Gründen nicht realisierbar ist.

Das südliche urbane Gebiet (MU) ist in Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude besonders bedeutend, da es sich um eine Randbebauung zum offenen Stellplatz/ zur Grünfläche handelt.

Zudem stellt das Gebiet eine Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Straße „Breiter Weg“ dar, weshalb ein besonderer Anspruch daran besteht, dass sich die neue Bebauung harmonisch ins Umfeld einfügt. Daher wird für diesen Bereich zusätzlich folgendes festgesetzt:

Dächer:

Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.

Es sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis 45° zulässig.

Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn es sich um Gründächer handelt.

Da Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer als symmetrisch geneigtes Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der Dachform abgeleitet, die in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden ist und führt die charakteristische Dachform fort.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung ausnahmsweise den Vorrang einzuräumen, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

Die Dachneigung bis 45° begünstigt zudem eine Nutzung der solaren Einstrahlung. Auf Flachdächern können die Neigungen durch die Bauweise der Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen umgesetzt werden.

Dachausbauten:

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster) sind nur in einer Gesamtbreite bis 50% der Trauflänge zulässig

Für Dachausbauten wird eine Größenbegrenzung im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Überlagerung der gewünschten Gestaltung der Dachlandschaft zu vermeiden.

Fassadengestaltung:

Als Fassadenmaterial ist nur rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk gemäß des RAL-Farbregisters RAL 840 HR in den Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011,3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 zulässig.

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Materialien der Dächer haben einen großen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Über die Festsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Bebauungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der bebauten Bereiche entsteht.

Grundsätzlich werden dunkle Farben (anthrazit/ schwarze Farbtöne) aufgrund der Aufheizung durch Sonnenstrahlung mit negativen Effekten für das Kleinklima nicht in die zulässige Farbscala aufgenommen.

Werbeanlagen

Die zulässigen Baukörper, insbesondere der Baukörper des Nahversorgers, wird eine Wesentliche städtebauliche Wirkung auf das bauliche Umfeld haben, die durch übermäßige Werbeanlagen beeinträchtigt werden könnte. Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Wohngebäude an. Um mögliche Lichtimmissionskonflikte zu vermeiden, und zugunsten der Berücksichtigung nachbarlicher Belange, gilt für Werbeanlagen daher:

Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude (Wandmontage) auf maximal zehn Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist maximal ein Werbepylon mit maximalen Abmessungen von 8,0 m in der Höhe, 3,0 m in der Breite und 0,60 m in der Tiefe.

An der Nordseite der Gebäude im sonstigen Sondergebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe zulässig, die der Unterkante der Fenster im 1.OG entspricht.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit

- *himmelwärts gerichtetem Licht,*
- *blinkendem Licht,*
- *farbwechselndem Licht,*
- *und/oder bewegtem Licht*
- *sowie akustische Werbeanlagen*

Durch die Festsetzungen kommt es zu einem restriktiven Umgang mit Werbeanlagen.

Um eine gute städtebauliche Ordnung zu wahren, ist es erforderlich, dass ein direkter Bezug zwischen Werbeanlage und beworbener Nutzung aufgebaut wird. Gerade bei einem Fachmarktzentrum mit seiner hohen Konzentration an Nutzungen sind negative Auswirkungen durch zusätzliche Fremdwerbung auf das Ortsbild zu befürchten. Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude bis zu einer Höhe zulässig, die der Unterkante der Fenster im 1.OG entspricht. Zudem sind Werbeanlagen auf maximal 10% der Fassadenfläche begrenzt. Sie befinden sich somit unmittelbar an der Stätte der Leistung in einem Umfang und einer Höhe, die für den im Nahbereich der Gebäude befindlichen Passanten und von den Verkehrswegen gut wahrnehmbar ist. Die Regelung ist angesichts der angrenzenden Wohnnutzung erforderlich, die sich durch höher angebrachte, ggf. leuchtende Werbeanlagen gestört fühlen könnten. Durch die Regelung, dass Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig sind, wird zudem sichergestellt, dass die Gestaltung der öffentlichen Flächen nicht durch Pylone und ähnliche Werbeträger gestalterisch und funktional beeinträchtigt wird. Eine Ausnahme wird für einen Werbepylon zugelassen, der bereits im Bestand vorhanden ist.

Durch die Regelung, dass Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem Licht, blinkendem Licht, farbwechselndem Licht, und/oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen ausgeschlossen werden, wird sichergestellt, dass Werbeanlagen keine dominante, stadtbildprägende Wirkung entfalten können und die angrenzenden Wohnnutzungen durch die Werbeanlagen nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Bestandssituation und Auswirkungen der Planung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das nachgeordnete Straßennetz im Osten über die Schützenstraße und im Süden über eine Stichstraße, abgehend von der Straße Breiter Weg. Die Anbindung erfolgt an zwei Knotenpunkten an das Hauptverkehrsstraßennetz mit hochbelasteten Bundesstraßen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen Schützenstraße und Breiter Weg an vier erschließungsrelevanten Knotenpunkten Verkehrserhebungen von 0:00 bis 24:00 Uhr durchgeführt. Für die verkehrliche Beurteilung der Erschließung wurde zudem die Radverkehrsachse berücksichtigt, die die Schützenstraße quert und über den Pferdemarkt verläuft.

Für die geplanten Nutzungen wurde das Neuverkehrsaufkommen ermittelt. Verkehrszunahmen im an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Straßennetz entstehen nicht nur durch die Neuverkehre der standortbezogenen Nutzungsplanung, sondern auch durch eine allgemeine Verkehrszunahme, die für das Hauptverkehrsstraßennetz berücksichtigt wurde.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Planvorhabens eine Verkehrsabwicklung im Erschließungsstraßennetz mit befriedigender Verkehrsqualität und an der lichtsignalisierten Anbindung an die B 210 mit ausreichender Qualität gegeben wäre. Im Bebauungsplan wird die maximale Bettenzahl des Hotels mittels textlicher Festsetzung auf 90 Betten begrenzt. In der verkehrlichen Beurteilung wurde eine Anzahl von 76 Betten für das Hotel zugrunde gelegt. Da mit Erhöhung der Bettenzahl, die Anzahl der Wohneinheiten gleichzeitig um 7 Wohneinheiten verringert wurde, begründet die Festsetzung keine Auswirkungen auf die Verkehrszahlen. Insgesamt sind in dem ehemaligen „Kaufhallengebäude“ im 1.OG und 2.OG jetzt 17 Wohneinheiten vorgesehen.

Zusammenfassend wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung festgestellt, dass im Erschließungsstraßennetz des B-Plan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, um die Kfz-Neuverkehre durch das vorliegende Entwicklungskonzept, die sich auf zwei Anbindungen verteilen, leistungsfähig abzuwickeln.

Lediglich zur Sicherung der Fahrradfahrer*innen der Hauptradwegeachse sind gemäß Verkehrsgutachten flankierende Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Rudolph-Eucken-Allee erforderlich. Vorgeschlagen wird eine Aufweitung der Fahrbahn, um ein etappenweises Queren der Fahrbahn für Radfahrende zu ermöglichen. Da die Radachse entlang der Rudolf-Eucken-Allee sehr gut angenommen wird, wird empfohlen die vorhandene Furt des Radweges im Zuge der Esenser-Straße entfallen zu lassen, um die Aufstellflächen in Richtung der LSA zur B210 (Esenser Straße) hin zu verlängern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher – zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen - die Fläche dieses Kreuzungsbereiches.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Schützenstraße im Nordosten des Geltungsbereichs wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und hiermit in ihrem Bestand gesichert. Als öffentliche Verkehrsfläche dient die Schützenstraße der Sicherung der Erschließung des nördlichen MU sowie des Sonstigen Sondergebietes und in westliche Verlängerung – über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken – auch der Gemeinbedarfsfläche, sowie der Erschließung des Flurstückes 58/15 (sonstiges Sondergebiet) westlich der Gemeinbedarfsfläche.

Zudem wird vor den Bestandsgebäuden der Hausgrundstücke Pferdemarkt 3, 4 und 4a auf den privaten Grundstücken eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Der bereits bestehende Fußweg wird hierdurch planungsrechtlich gesichert, sowie ein Ausbau perspektivisch ermöglicht.

Die Anforderungen an den Ausbau von Fuß- und Radwegen werden durch die gewünschte Verkehrswende (u.a. aufgrund von Klimaschutz) steigen. Von daher wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Erweiterung des bestehenden Fuß- und Radweges nördlich entlang des Breiten Weges perspektivisch planungsrechtlich gesichert. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg in einer Breite von 1,0 m festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf Teilbereichen der Flurstücke 49/3, 58/14, 58/12 sowie 58/11 wird auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat das Ziel, die Erschließung für die Gemeinbedarfsfläche und des angrenzenden Flurstückes 58/15 (sonstiges Sondergebiet) sicherzustellen.

Private Verkehrsflächen

Die nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete sollen erschließungstechnisch optimal das Einkaufszentrum auf kurzen Wegen erreichen können. Zur Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg am westlichen Rand des sonstigen Sondergebietes festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Angrenzend an ein MU sowie an die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ am Pferdemarkt wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche hat über die Stellplatzfunktion hinaus eine Erschließungsfunktion der angrenzenden Hausgrundstücke am Pferdemarkt Nr. 3, 4 und 4a. Gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 127 wird der Stellplatz im nördlichen Teilbereich um einige Stellplätze eingekürzt, um eine optimale Fußgänger- und Radwegeverbindung über die Grünfläche und südlich entlang des Lebensmittelverbrauchermarktes zu den hinterlegenden Stellplätzen zu realisieren. Der Parkplatz wird grundsätzlich gesichert und dient weiterhin zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus den angrenzenden Nutzungen.

Im Südosten des Geltungsbereichs parallel zur Straßenverkehrsfläche am Pferdemarkt und Esenser Straße ist eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch wird die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an das Auricher Zentrum gesichert.

Ein- und Ausfahrten bzw. Ausschluss von Ein- und Ausfahrbereichen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über den Breiten Weg. Zur Sicherung der querenden Radfahrer*innen und Fußgänger*innen auf dem nördlich der Straße gelegenen kombinierten Fuß- und Radweg, sollen die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Darüber hinaus wird ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es wird eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,50 m, sowie eine Ausfahrt in einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Diese sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Zudem wird die Erschließung des Flurstückes 62 (Am Pferdemarkt 3) im Bestand gesichert.

4.7 Lärmimmissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde der Belang des Schallimmissionsschutzes gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt. Für die Sondergebietsflächen (Einzelhandel und Wohnen) wurde im Rahmen einer standardisierten Schallemissionsbetrachtung der prinzipielle Nachweis geführt, dass die Nutzung dieser Flächen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich ist.

Weiterhin wurden die durch den Verkehrslärm der umliegenden öffentlichen Straßen und Parkplätze bewirkten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt, um zukünftige Schallimmissionskonflikte zwischen den Nutzungen ausschließen zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Sondergebietsflächen, eine Gemeinbedarfsfläche sowie Urbane Gebiete festgesetzt. Der Einzelhandel ist im Bestandsgebäude im Zentrum des Plangebietes bereits in Betrieb. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die als maßgebliche Schallquelle anzusehende Parkplatznutzung berücksichtigt. Für die bestehende Nutzung des Einzelhandels wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für die Nutzungen innerhalb der Sondergebietsflächen sollen grundsätzlich Schallimmissionsnachweise im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Ermittlung der Schallemission eines Parkplatzes erfolgt gemäß der allgemein anerkannten "Parkplatzlärmstudie".

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Nutzungen grundsätzlich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes realisierbar sind.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse für den Verkehrslärm zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (Gebäudehülle) gemäß DIN 4109 wie folgt festgesetzt:

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB

II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV:

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich V:

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

(Textliche Festsetzung 4.1)

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten. (Textliche Festsetzung 4.2)

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 50 dB(A) erreicht wird. (Textliche Festsetzung 4.3)

Ein Teilbereich des Gebäudes Breiter Weg 3 befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB V. Für Nutzungen innerhalb der Sondergebietsflächen sind detaillierte Schallimmissionsnachweise im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gleiches gilt für die Gemeinbedarfsfläche.

4.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen getroffen. Eine als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 45/7 nördlich der Schützenstraße. Die Fläche ist im Bestand ebenfalls eine städtische Grünfläche, welche die bestehende Wohnbebauung zur Schützenstraße abschirmt. Die Fläche ist zudem mit einem Erhaltungsgebot durch Umgrenzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegt. Dieses dient der Eingrünung und dem Sichtschutz zu den angrenzenden Wohngebäuden. Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Damit für die vorhandenen Bäume und Sträucher gute Wuchsbedingungen ermöglicht werden, setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest.

Zudem wird die öffentliche Grünfläche am Pferdemarkt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind alle Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung entsprechen. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ kann durch Wege erschlossen und in ihrer Gesamtheit durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Aurich.

Im Zuge der Ausgestaltung der Grünfläche werden die für die geplante bauliche und verkehrliche Nutzung notwendigen Fußwegebeziehungen innerhalb der Grünfläche konkretisiert. Insbesondere wird eine verbesserte Fußwegebeziehung zwischen dem geplanten Fachmarktzentrum und der Fußgängerzone Altstadt bzw. dem Carolinenhof und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch weitere Gestaltungselemente angestrebt, um den Einzelhandelsstandort Kernstadt zu stärken.

Die Grünfläche durchzieht zudem ausgehend von der Rudolf-Eucken-Allee der im Flächennutzungsplan dargestellte überörtliche Hauptradweg von Sandhorst bis zur Altstadt. Auf eine zeichnerische Festsetzung innerhalb der Grünfläche wird verzichtet, um den Ausbauplänen nicht vorzugreifen und um diese nicht einzuschränken. Eine Konzeptskizze der Grünfläche Pferdemarkt mit den Fußwegeverbindungen und der Radwegeverbindung Sandhorst-Altstadt wird zur Erläuterung beigefügt.

Der Begriff „Parkanlage“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann dahingehend ausgelegt werden, dass eine im Übrigen unbebaute, begrünte Fläche lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23. Oktober 2001 – 10a D 192/98.NE).



Abbildung 8: Freiraumkonzept Grünfläche Pferdemarkt, eigene Skizze 2021

Private Grünflächen „Erhaltung Walkörper“

Darüber hinaus werden auf den Flurstücken 58/15 und 58/16 an der nördlichen Plangebietsgrenze zwei private Grünflächen für die Erhaltung von Wallhecken festgesetzt. Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind nach dem gesetzlichen Schutz entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erhaltung Walkörper“ wird aus Gründen der Pflege der Wallhecke sowie mit dem Zweck der räumlichen Verortung festgesetzt.

4.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Bebauungsplan werden Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese werden zum einen durch Umgrenzungen der Flächen für die Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, als auch durch die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen gesichert.

Durchgrünung der Stellplatzflächen

Neben der konkreten Verortung der Flächen und Einzelbäume werden auch Anpflanzgebote durch die Textliche Festsetzung Nr. 4 zur Durchgrünung von Stellplatzflächen gesichert. Die Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem

Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Sie sind daher insbesondere Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung, Klimaanpassung und gesundheitsfördernden Stadtentwicklung. Um eine dauerhafte Durchgrünung des Stadtraumes und eine optimale Entwicklung der Anpflanzung sicherzustellen, wird zudem eine Regelung zur Pflanzenverwendung getroffen. Eine standortgerechte Pflanzenwahl sichert die Dauerhaftigkeit einer Pflanzung am jeweiligen Standort, auch vor dem Hintergrund der sich verändernden Bedingungen durch den Klimawandel. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass die zu pflanzenden Bäume in angemessener Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksam werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Bei der Anlage von Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet ist für je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Pflanzliste A

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Alnus x spaethii</i>	Spaeths Erle	Hochstamm 4xv mDb
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	Hochstamm 4xv mDb
<i>Gleditsia triacanthos</i> ,Inermis‘	Amerikanische Gleditschie	Hochstamm 4xv mDb
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	Hochstamm 4xv mDb
<i>Quercus robur ssp. robur</i>	Stieleiche	Hochstamm 4xv mDb
<i>Quercus robur ssp. petraea</i>	Traubeneiche	Hochstamm 4xv mDb
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Winterlinde	Hochstamm 4xv mDb
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde	Hochstamm 4xv mDb

(Textliche Festsetzung 5.1)

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Arten sollte die Eignung als klimarobuster Straßenbaum beachtet werden. Nach Schönfeld (2019) von der Bayrischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau eignen sich die oben genannten (teilweise nicht einheimische) Arten. Weitere Arten, die sich unter Einschränkungen ebenfalls als klimarobuste Straßenbäume eignen, können Roloff (2021) entnommen werden. Zur Sicherung einer dauerhaften, klimaangepassten und klimaschützenden Wirkung wird die Pflanzliste zur Umsetzung der Maßnahme K1 Baumartenlisten und Baumpflanzungen zur Klimaanpassung aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt auch in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Verwendung dieser Bäume gewährleistet, dass sich die Neupflanzungen optimal entwickeln und dem Charakter des Gebietes entsprechen. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für Bäume und Heckenpflanzen stellen dabei sicher, dass visuell und kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen und die Wirksamkeit für das Ortsbild baldmöglichst hergestellt wird.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befinden sich entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens, welcher eine Option der zukünftigen Gebietserschließung darstellt und somit als Zuwegung zum Plangebiet realisiert werden kann. Diese Zufahrt wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 127 planungsrechtlich gesichert.

Unter den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde größtenteils keine Grünfläche festgesetzt. Dies hat den Grund, dass es sich hierbei um die Sicherung von Bestandsbäumen auf den Baugebietsflächen handelt. Anstatt Einzelfestsetzungen zu treffen, wurde ein flächiges Erhaltungsgebot festgesetzt, welches die Einzelbäume mit Kronentraufbreite und einem Puffer zur angrenzenden Bebauung sichert. Ziel ist, die Vegetation an diesem Standort zu schützen und Nutzungen wie Stellplätze oder Nebenanlagen auszuschließen. Mit Rücksicht auf die vorhandenen schützenswerten und zum Erhalt festgesetzten Baumgruppen werden die betreffenden Grundstücksteile hinsichtlich der Bebaubarkeit eingeschränkt und durch die Baugrenzen ausgeklammert. Die besondere naturschutzfachliche Bedeutung sowie auch die städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Wallbäume und der vorgelagerten Baumgruppen rechtfertigt diese Einschränkung der baulichen Entwicklung im Plangebiet.

Zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen. (Textliche Festsetzung 6.1)

Als Ausnahme zur Oberflächenentwässerung/Versickerung ist die Herstellung von Gräben und Mulden entsprechend DIN 18920:2014-7 zulässig bei Ausführung in Handarbeit oder durch Bodenabsaugung. Der Mindestabstand zum Wurzelanlauf der Bäume soll dafür das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen.

Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen. (Textliche Festsetzung 6.2)

Wallheckenschutz und -entwicklung

Zum Wallheckenschutz und zur Wallheckenentwicklung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25. b) BauGB für die Wallhecken am Nordrand werden ergänzend zur Festsetzung des Wallkörpers als privater Grünfläche im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt und in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNatSchG geregelt. Die Anpflanzung von gebietsfremden Arten ist unzulässig.

Im zeichnerisch festgesetzten Abstand zum Wallfuß (Kronentraufbereich) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche dürfen aufgrund des Schutzstatus der Wallhecke außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Durchbrüche nicht angelegt werden. Die Herstellung von Gräben und Mulden kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. (Textliche Festsetzung 7.1)

Sofern eine Herstellung von Gräben und Mulden erfolgt, ist die Herstellung in Handarbeit oder durch Bodenabsaugung auszuführen.

Nachfolgend sind die auf Wallhecken standortgerechten und auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft „Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standorteignung dargestellt:

Baumarten

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Für alle Standorte:		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	Heister 1xv. 100-125 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister 2xv. 100-125 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Heister 2xv. 100-125 cm
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)	Strauch 2xv. 100-150 cm
Für feuchte Standorte zusätzlich:		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	Heister 1xv. 100-150 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	Heister 1xv. 100-125 cm
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	Heister 1xv. 100-125 cm

Straucharten

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Für alle Standorte:		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Strauch 2xv. 60-100 cm

<i>Euonimus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 2xv. 60-100 cm
Für feuchte Standorte zusätzlich:		
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Strauch 2xv. 60-100 cm

Eine Herbstpflanzung erhöht den Anwuchserfolg. Mindestens ein Fünftel der Sträucher sollten Dornengehölze sein, vor allem Weißdorn oder Schlehe. Es sollen Gehölze regionaler Herkunft aus dem nordwestdeutschen Tiefland zur besseren Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten verwendet werden (Ostfriesische Landschaft, 2016).

Zuständig für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach § 22 (3) NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Die Wallheckengehölze aller Wuchsgrößen mit deren Wurzelbereichen lt. Kapitel 3.6 Erhaltungs- und Anpflanzgebote (Wallheckenschutz und -entwicklung) und die Walkörper lt. Kapitel 3.5 Grünflächen (Private Grünflächen „Erhaltung Walkörper“) sind beide gleichermaßen auch naturschutzrechtlich als geschützte Landschaftsbestandteile lt. Kapitel 6.2 Wallheckenschutz (Hinweis) geschützt.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 3 m festgesetzt, um auch eine dauerhafte Erhaltung als Baum-Strauch-Hecke zu erreichen. Diese dient der Eingrünung des Gebietes sowie dem Sichtschutz der Flächen zu den angrenzenden Gebieten, in denen sich zu schützende Wohn- und Kindergartennutzungen befinden. Unter den Flächen wird keine Grünfläche festgesetzt, da sie dem Sonstigen Sondergebiet zuzuordnen sind. Die Fläche war im Bebauungsplan Nr. 127 bisher nur nach Westen in 2 m Breite als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25. b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Der Erhalt des Baumbestandes sowie die Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und die optische Eingrünung und Attraktivierung der Ortschaft werden über Erhaltungsgebote für Einzelbäume gesichert.

Die Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen konzentrieren sich räumlich auf das Flurstück 58/8 an der nördlichen Plangebietsgrenze nahe dem Bereich der geschützten Wallhecken sowie auf den südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Bäume, die sich nördlich der Gemeinbedarfsfläche und des Sondergebietes im Bereich der Wallhecke befinden, erzielen eine abschirmende Wirkung zu den angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen. Zur langfristigen Sicherung der vorhandenen naturschutzfachlichen, umweltfachlichen und

artenschutzfachlichen Qualitäten werden Erhaltungsgebote von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art festgesetzt. Zur Sicherung des Baumschutzes und der Entwicklung der Bäume wird als Schutzbereich der Kronentraufbereich definiert, in dem Bodenauftrag, Bodenabtrag oder eine Bodenversiegelung unzulässig sind.

Ausnahmen können für Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung getroffen werden. Im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung nach DIN 18920:2014-7 unzulässig bzw. zur Verkehrssicherung oder zur ökologischen Werterhaltung nur unter in der Norm beschriebenen Auflagen durchzuführen.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird aus Artenschutzgründen eine Regelung zur Beleuchtung der Baugebiete sowie der öffentlichen Räume getroffen, um die Auswirkungen von nächtlicher Beleuchtung auf die Tierwelt einzugrenzen. Zur Vermeidung von Irritation, Ablenkungsgefahr und Kollisionen aufgrund nächtlicher Lichteinwirkung sowohl auf Insekten, Vögel sowie auf bestimmte Fledermausarten wird eine tierfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Die nächtliche Beleuchtung der Baugebiete sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Parkplätze etc.) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel/monochromatische Niederdrucklampen/LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil, z.B. LED \leq 3000 Kelvin o.ä.). Es sind Leuchtkörper mit \leq 3000 Kelvin zu verwenden. Diese müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind zu vermeiden (z.B. durch die Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung). (Textliche Festsetzung 8.1)

Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen sind. Eine große Zahl von Individuenverlusten bei den Insekten könnte somit nicht nur zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen, sondern hätte zugleich weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Eine Verarmung der Fauna wird durch die Festsetzung vermieden.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Beleuchtung ein Farbspektrum aufweist, welches auf nachtaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt. Auch durch die Begrenzung direkter Lichteinwirkungen wird der Effekt vermindert, dass Insekten durch weithin sichtbares Licht angelockt werden. Zudem werden durch diese Festsetzung und insbesondere durch die Untersagung nach oben abstrahlender Lichtquellen die Lichtemissionen insgesamt begrenzt und somit auch Störungen anderer Tiere durch eine nächtliche Beleuchtung vermieden. Durch die festgesetzte geschlossene Ausführung des Leuchtgehäuses wird zudem bei einem dennoch stattfindenden Kontakt von Insekten mit Leuchten das Risiko einer Verletzung oder

Tötung reduziert. Eine Verarmung der Fauna durch Insekten, die an den Leuchten zu Grunde gehen, wird so vermieden.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, vollständig erschlossener Lage in Aurich. Die im Folgenden aufgelisteten Anschlüsse sind aufgrund der Vornutzung des Geländes bereits vorhanden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405).

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

Oberflächenentwässerung

Die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 erhöht. Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch eine großflächige Versiegelung und bestehende Bebauung über Wirtschafts- und Wohngebäude sowie Verkehrswege vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird dem Landkreis Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

In der Stadt Aurich erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem. Betreiber der Kanalisation ist die Stadt Aurich. Im Plangebiet befinden sich Anschlusskanäle für Regen- und Schmutzwasser, die zur weiterführenden Kanalisation in der Blücherstraße führen. Die öffentliche Kanalisation rund um das Plangebiet wird jedoch bereits an der Leistungsgrenze betrieben. Daher ist für die zusätzlich befestigten Flächen des Plangebietes der

Oberflächenabfluss gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Hierzu wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich.

Die Berechnung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen. Zur Regenrückhaltung wurden im Oberflächenentwässerungskonzept die Varianten eines unterirdischen sowie eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens untersucht.

Im Ergebnis kann die Oberflächenentwässerung durch beide untersuchten Varianten sichergestellt werden. Die Abflussdrosselung wird durch eine von einem Hersteller konfektionierte Abflussdrossel sichergestellt.

5 HINWEISE

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

Zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen

- DIN 45691: Geräuschkontingentierung. Berlin: Beuth Verlag 2006
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Berlin: Beuth Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Berlin: Beuth Verlag 1999

Zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- R SBB: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- ZTV-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Ausgabe 2017, FLL e.V. Bonn

Zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

Zu Boden- und Abfallrechtlichen Hinweisen

- LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Zum Umweltbericht

- DIN 18915 Bodenarbeiten
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18300 Erdarbeiten

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

2. Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz NNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wallhecke an dessen Nordgrenze ist auch nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNatSchG geregelt. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig. Nachfolgend sind diese auf Wallhecken auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft „Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standorteignung dargestellt.

Baumarten

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Für trockene Standorte:		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	Heister 1xv. 100-125 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister 2xv. 100-125 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Heister 2xv. 100-125 cm
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)	Strauch 2xv. 100-150 cm
Für feuchte Standorte:		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	Heister 1xv. 100-150 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	Heister 1xv. 100-125 cm
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	Heister 1xv. 100-125 cm

Straucharten

Nomenklatur	Deutscher Name	Pflanzqualität
Für trockene Standorte:		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Strauch 2xv. 60-100 cm

<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 2xv. 60-100 cm
Für feuchte Standorte:		
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	Strauch 2xv. 60-100 cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Strauch 2xv. 60-100 cm

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Eine Herbstpflanzung erhöht den Anwuchserfolg. Mindestens ein Fünftel der Sträucher sollten Dornengehölze sein, vor allem Weißdorn oder Schlehe. Gehölze regionaler Herkunft bieten eine bessere Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Ostfriesische Landschaft, 2016).

3. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch zeichnerisch oder textlich als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, der nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzter Laubbaum-Hochstamm und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), die in den Bebauungsplan zeichnerisch als Hinweis aufgenommen wurden, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

4. Pflanzgebot (§ 178 Baugesetzbuch)

Es besteht ein Pflanzgebot für die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen. Die Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

5. Altablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen schließen lassen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z 0$ bis $\leq Z 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Schutz des Mutterbodens (§ 202 Baugesetzbuch)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Bodenfunde (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich sowie der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft in Aurich entgegen.

8. Besonderer Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die

allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

9. Leitungsbetreiber

Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen. Ferner wird für den zukünftigen Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikations- Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. Anbauverbotszone B 210 Esenser Straße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten folgende Bauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten: Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgleiche hervortreten) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis 20 m von der Bundesstraße 210, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Von diesem Bauverbot kann nach § 9 Abs. 8 FStrG nur die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

6 STÄDTEBAULICHE ANGABEN

Sonstiges Sondergebiet	18.864 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.617 m ²
Urbane Gebiete	9.209 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.920 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.389 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.226 m ²
Private Grünflächen	184 m ²
Gesamtfläche	39.410 m²

7 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG

7.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesondertem Bestandteil der Begründung behandelt. Die internen Maßnahmen und Festsetzungen wie die Privaten Grünflächen „Erhaltung Wallkörper“, die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Wallheckenschutz und -entwicklung (textliche Festsetzung), die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen, zur Durchgrünung der Stellplatzflächen und zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen auch der Eingriffsvermeidung nach § 1a Absatz 3 BauGB. Sie werden im Rahmen der Umweltprüfung funktional-ökologisch bewertet.

Im Ergebnis ergibt sich aus der Differenz der Gesamtsummen von 31.269 m² (aktueller Bebauungsplan Nr. 127) und 30.711 m² (geplanter Bebauungsplan Nr. 350) eine Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche von 558 m². Neben den ohnehin im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden dementsprechend keine weiteren (externen) Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Mögliche Wirkfaktoren des Planvorhabens lassen sich größtenteils als baubedingt feststellen. Betriebsbedingte Auswirkungen des Planvorhabens werden nicht erwartet. Die Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, ist aufgrund von baubedingten Maßnahmen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit steigenden Immissionen zu rechnen. Basierend auf den erwähnten anthropogen geprägten Vorbelastungen und dem vorausgesetzten Einhalten gängiger Vorschriften und aktueller Techniken während der Bauphase sind für das Schutzgut Menschen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Hauptsächlich von dem Bauvorhaben in der Bauphase betroffene Artengruppen stellen die Avifauna und Fledermäuse dar. Die baubedingte Entfernung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden kann Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln oder auch Fledermäusen zur Folge haben. Zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Auswirkungen ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Zu einem dauerhaften Verlust von potenziellen Lebensräumen der betrachteten Arten kommt es nicht.

Besonders in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen ist die anthropogen geprägte Nutzung des Plangebietes als Vorbelastung zu bewerten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Juli 2021 wurden mit Ausnahme der nach § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 1 NNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) zu schützenden Wallhecke keine weiteren besonders schützenswerten Bestände festgestellt.

Bebaut werden zum größten Teil bereits versiegelte Flächen. Eingriffe in die Parkfläche sind nicht vorgesehen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind festgesetzt. Im Bereich der zu erhaltenden Wallhecke sowie am gesamten nördlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich bau- und anlagebedingt kleinräumig Versiegelungsänderungen. Mit Ausnahme der Parkanlage und dem Bereich an der Wallhecke

ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt. Laut Planung sollen in den zum größten Teil unversiegelten Parkgebieten im Nordosten und Südwesten des Plangebietes keine zusätzlichen Versiegelungen stattfinden. Bei der Gegenüberstellung des Bebauungsplanes 127 mit dem geplanten neuen Bebauungsplan 350 wird eine Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche von 558 qm deutlich. In der Gesamtbetrachtung ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Dem Boden im Plangebiet kann eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben werden. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Verhaltens- und Schutzmaßnahmen sind Schadstoffeinträge während der Bauphase in den Boden unwahrscheinlich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich eingestuft. Bei der Gegenüberstellung des Bebauungsplanes 127 mit dem geplanten neuen Bebauungsplan 350 wird eine Verringerung der zulässigen Versiegelungsfläche von 558 qm deutlich. In der Gesamtbetrachtung ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Im Plangebiet befindet sich ein unverändert zu erhaltendes Oberflächengewässer (Entwässerungsgraben am Nordrand). Unter Berücksichtigung der generell vorgesehenen Sicherheitsstandards (Verhaltens- und Schutzmaßnahmen) im Baustellenbetrieb sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch baubedingte Schadstoffeinträge unwahrscheinlich. Für das Schutzgut (Grund-)Wasser ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Durch den Betrieb der Maschinen auf dem neusten technischen Stand und Befestigungen der Lager-, Arbeitsflächen sowie ausgebauten Zuwegungen nach Vorschrift, können Schadstoff- und Feinstaubemissionen während der Bauphase auf ein Minimum reduziert werden. Die wichtigen landschaftlichen und örtlichen Strukturen (Parkanlage, Wallhecke) bleiben erhalten. Alle Einzelbäume bzw. Baumgruppen werden erhalten und entsprechend während der Bauphase abgesichert. Zusätzlich sind Anpflanzungen von Gebüsch geplant. Für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Der aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung erwähnten Wallhecke wird durch das Einhalten geeigneter Schutzmaßnahmen kein Schaden zugefügt. Für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 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 Planung 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.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 05.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.2024 und 28.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350 und der Entwurf der Begründung haben vom 26.02.2024 bis zum 03.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 22.02.2024 und 27.03.2024 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB amim Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ ist damit am_.....rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den
.....
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Aurich, den
.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich