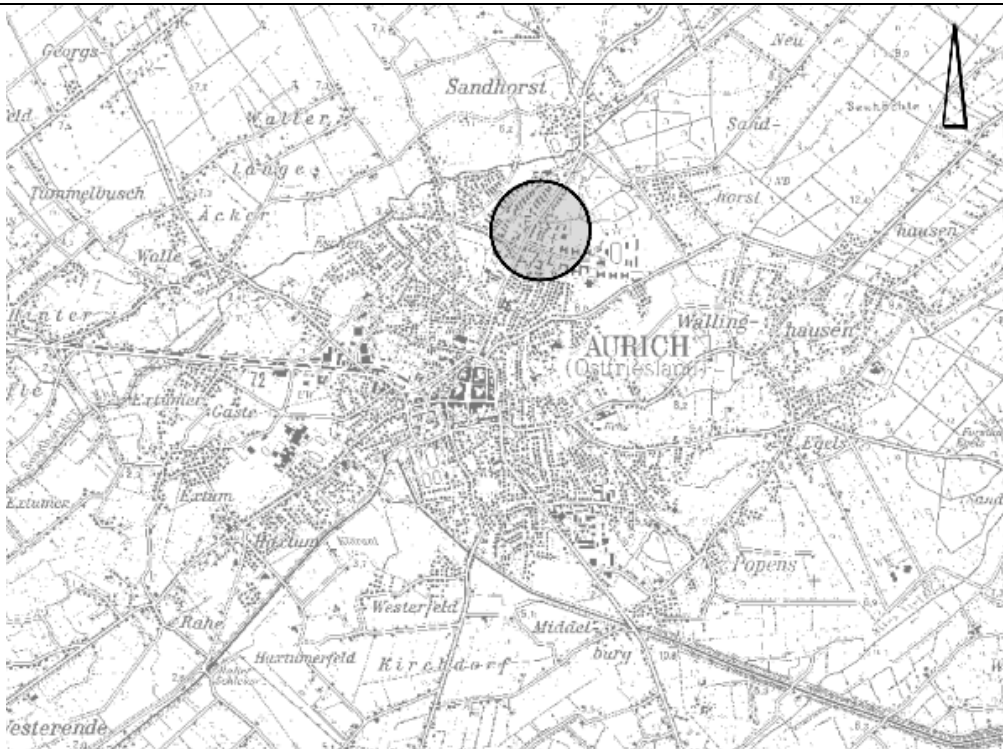


# Stadt Aurich

Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 297

„Skagerrakstraße, Entwicklung eines Wohnquartiers  
auf dem Bundeswehrgelände“



## Begründung

Vorentwurf Mai 2014

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.3.1	Raumordnung.....	3
1.3.2	Bauleitplanung.....	3
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	4
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
2.1	Konzeptionelle Rahmenbedingungen .....	6
2.2	Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	7
2.3	Städtebauliches Konzept .....	8
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>11</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	11
3.2.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	13
3.2.5	Denkmalpflege .....	13
3.2.6	Altlasten.....	14
<b>4.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen .....	15
4.3	Flächen für den Gemeinbedarf .....	16
4.4	Verkehrsflächen.....	16
4.5	Flächen für Stellplätze .....	17
4.6	Grünflächen.....	17
4.7	Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210 .....	17
4.8.	Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf.....	17
4.9	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	18
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>18</b>
6.1	Ver- und Entsorgung .....	18
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	19

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Aurich hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers an der Skagerrakstraße auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne und für die Erweiterung des Kindergartens zu schaffen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 297 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.3.1 Raumordnung**

Der Stadt Aurich ist im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Das LROP Niedersachsen 2008 sowie dessen Fortschreibung 2012 enthalten keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Ein neues RROP wird derzeit erarbeitet. Bis dahin gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Aurich.

##### **1.3.2 Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der ca. 2 ha große Bereich der ehemaligen Blücherkaserne als Sondergebiet für militärische Anlagen dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Entlang der Bundesstraße ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Teilbereich des Plangebietes im Südwesten gehört zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Wasserturm“. Hier sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt durch eine Planstraße mit Wendeanlage, ausgehend vom Wasserwerksweg. An diese Fläche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ angebunden. Die Ausnutzung ist wie in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Im nördlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 wird in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 297 aufgehoben.

## 1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nördlich der Innenstadt (Pferdemarkt) und erfasst einen ca. 5,4 ha großen Bereich östlich der Esener Straße (Bundesstraße B 210). Die verkehrliche Anbindung erfolgt größtenteils über die Skagerrakstraße.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bundeswehrgeländes an der Skagerrakstraße, um bebaute Grundstücke mit einer Mischnutzung an der Bundesstraße und um Wohngrundstücke beidseitig der Skagerrakstraße sowie nördlich der Wasserwerkstraße. Zudem befindet sich hier ein Kindergarten.

Die Mischnutzung besteht aus größeren Dienstleistungsgebäuden so wie Wohn- und Geschäftsgebäuden auf großen Grundstücken. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig.

Das Wohnquartier an der Skagerrakstraße ist geprägt durch ein Ensemble aus fünf ehemaligen Offizierswohnungen aus den 20/30iger Jahren. Es handelt sich um eingeschossige Satteldachhäuser mit rotem Verblendmauerwerk und einem roten steil geneigtem Satteldach. Die denkmalgeschützten Gebäude werden zum allgemeinen Wohnen genutzt und sind weitläufig von Grün- und Gartenflächen mit prägendem Baumbestand umgeben. Die Skagerrakstraße ist in dem o.g. Abschnitt bis zum Kasernentor mit einer ca. 150 m langen Doppelallee eingefasst und bildet eine sehr markante städtebauliche Eingangs- / Einfahrtssituation für das folgende Kasernengelände.

Im Anschluss an die o.g. Wohngrundstücke und die Skagerrakstraße erschließt sich auf dem ehemaligen Kasernengelände ein durch Plätze gegliedertes Straßengebiet mit Gebäuderiegeln bzw. -höfen, die in der Vergangenheit von der Bundeswehr genutzt wurden. Derzeit werden die Gebäude als Büros, Lager und Werkstätten genutzt. Die Gebäude sind unterschiedlichen Baualters (von ca. 1930 bis 1970). Der östliche Gebäuderiegel ist u-förmig angelegt und ein- bis zweigeschossig. Die Fassaden sind in rotem Verblendmauerwerk erstellt, das Dach gestaltet sich als flach geneigtes rotes Satteldach. Im Hof des Gebäuderiegels ist eine Flachdachgarage mit rotem Verblendmauerwerk vorhanden.

Nordwestlich ist ein ein-bis zweigeschossiger Gebäuderiegel vorhanden, der ebenfalls aus rotem Klinker mit einem roten steil geneigten Dach besteht. Dieser Bereich wirkt zusammen mit dem u-förmigen Gebäude aufgrund der einheitlichen Gestaltungsmerkmale homogen. Ein weiterer Gebäuderiegel befindet sich im Südwesten. Dieser eingeschossige Baukörper hat ein flach geneigtes schwarzes Dach und Fassaden mit grauer Verkleidung und setzt sich von dem o.g. Bereich ab. Westlich des vorgenannten Riegels befindet sich ein flach geneigtes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit unterschiedlicher Gestaltung der Fassade (rotes Mauerwerk, braune Verblendung).

Die Straßen säumen eine Grünanlage, die mit prägenden Großbäumen bestanden ist. Zudem sind randlich des Geländes einige Bäume vorhanden.

Der Kindergarten befindet sich südwestlich der Riegelbebauung und wird über die Henri-Dunant-Straße an die Wasserwerkstraße angebunden. Auf dem Gelände sind einige Einzelbäume vorhanden. Westlich der Henri-Dunant-Straße und im Einmündungsbereich der Wasserwerkstraße in die B 210 ist eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern sowie ein Einzelhaus vorhanden.

Die o.g. verdichtete Bebauung setzt sich südlich des Plangebietes in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern fort. Nördlich des Plangebietes schließt eine Einfamilienhausbebauung in

Form von Siedlungshäusern auf großen Grundstücken an. Im Osten grenzen weiträumig die Flächen der Blücherkaserne an, die über die Skagerrakstraße mittig durch das Areal erschlossen werden.



Übersichtsplan Bestand

## 2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Entsprechend des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem Wohnquartier entspricht den gesetzlichen Maßgaben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 soll der erste Abschnitt des bereits seit längerem brachliegenden Bundeswehrraums einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich diese Fläche für eine verdichtete Wohnbebauung. Das gesamte Gelände steht bereits seit mehreren Jahren zur Vermarktung an; Lösungen zur Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz konnten jedoch nicht gefunden werden. Da ein dringender Bedarf an preiswerten Wohnraum besteht, soll nunmehr eine Überplanung dieses Areals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 vorgezogen werden. Auf dem Gelände sollen ca. 60 - 70 Wohnungen realisiert werden.

Auf Grund des Bedarfs insbesondere auch an preiswerten Wohnraum soll ein hoher Anteil der Wohnungen dem Preisniveau sozialer Wohnraumförderung entsprechen. Eine Umsetzung dieser Planung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Die wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung werden hierbei abgeleitet aus nachfolgendem städtebaulichem Konzept und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 2.1 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

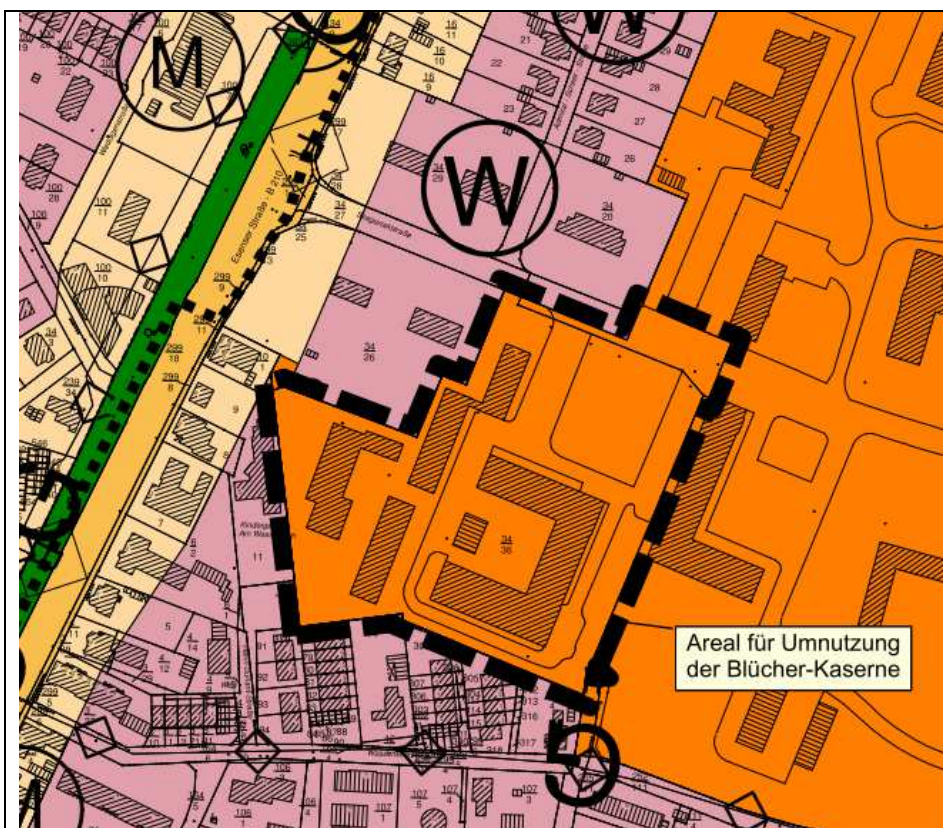
- Das markante Siedlungsensemble der ehemaligen Offizierswohnungen, bestehend aus den älteren Ziegelgebäuden und der Doppel-Allee, welches auch für eine spätere Entwicklung ein städtebauliches „Entree“ bilden kann, ist sorgfältig zu erhalten. Diese denkmalwerte Situation und das Raumgefüge insgesamt sollten durch Erweiterung oder Neubau in der Nähe nicht (wesentlich) gestört werden. Abzäunungen von privaten Gärten auf den der Straße zugewandten Flächen sollten auch in Zukunft unterbleiben.
- „Moderate“ bauliche Ergänzungen in den Hinterbereichen der „Entree“- Grundstücke und/oder angepasste Hausergänzungen, um dort die Wohnstandards zu erhöhen, sind denkbar; - im Vordergrund sollte aber die Erhaltung dieser qualitätvollen städtebaulichen Anlage und ihrer Material- und Raumwirkung stehen.
- Zur Zielsetzung einer eigenen, charaktvollen Quartiersbildung gehört auch die Gestaltung der heute schon vorhandenen Platzfläche als „Quartiersplatz“ mit der Möglichkeit, dort (in angemessener moderner Architektursprache) einen baulichen und funktionalen Akzent zu setzen (zum Beispiel als Ausstellungsgalerie oder Ladengebäude).
- Für den vorhandenen Kindergarten ist eine Grundstückserweiterung um ca. die doppelte Fläche vorzuhalten. In diesem Zusammenhang sollte eine 2. Zufahrts- und Erschließungsmöglichkeit von Osten über den Quartiersplatz erfolgen.
- Auf dem südlich an den Quartiersplatz angrenzenden Teilareal (ca. 1,3 ha.) sind Wohnungsbauflächen zu entwickeln. Hier sollte vornehmlich Geschosswohnungsbau in moderater Dichte und max. Höhe von II +D vorgesehen werden. Als Maß der baulichen Dichte ist eine GRZ von max. 0,3 sowie eine Gebäudehöhe von max. 12 m vorgesehen.

- Neben der skizzierten Wohnnutzung sind auch wohnverträgliche Nutzungen bis zu einem Anteil von 40% zulässig. Als wohnverträglich gelten grundsätzlich Nutzungen die auch in einem Mischgebiet (MI) gemäß der Baunutzungsverordnung zulässig wären.

## 2.2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

- Die Skagerrakstraße dient auch langfristig zur Erschließung der Flächen des heutigen Bundeswehrraums. Die heutigen Verkehrsflächen reichen jedoch nicht für zukünftige Anforderungen aus (insbesondere sind zusätzliche Flächen für den Fahrradverkehr (auch im Einmündungsbereich/ersten Entwicklungsabschnitt) zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächen des „Quartiersplatzes“ sind auch als Umfahrt für einen geplanten ÖPNV-Haltepunkt (u.a. Haltepunkt im Zusammenhang der Realschule) vorzuhalten. Zur Sicherung der Erschließung der Erweiterungsflächen des Kindergartens sind entsprechende Verkehrsflächen sowie Wendemöglichkeiten vorzusehen. Die weitere Erschließung der Wohnbauflächen ist Konzeptabhängig und somit in Abhängigkeit der Bebauungsform und Dichte zu organisieren.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 abgegrenzte Gebiet umfasst neben dem ehemaligen Kasernengelände auch Flächen nördlich der Skagerrakstraße sowie Flächen bis an die Bundesstraße heran, um die umliegenden Bereiche einer Neuregelung zu unterziehen. Zur Umwandlung des Sondergebietes in eine Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche für den Bereich des Kindergartens erfolgt die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 2.3 Städtebauliches Konzept

In den Konzeptstudien zur Neuordnung des Geländes wurden für die Nachnutzung der Kasernenflächen und der Erweiterung des Kindergartens zwei 2 Varianten entwickelt.

### Variante 1

Diese Variante geht vom Erhalt des östlichen Gebäuderiegels auf dem Areal südlich des Quartiersplatzes aus. Die Nachnutzung soll durch Büronutzungen im nördlichen Riegel und Wohnnutzungen (z.B. „Loftwohnen“) im östlichen und südlichen Riegel erfolgen. Für die Umnutzung dieses Gebäuderiegels werden derzeit Konzeptstudien entwickelt. Die Riegelbauten auf dem westlichen Abschnitt dieses Areals werden durch drei Neubauten ersetzt. Die Neubauten umrahmen mit der umgenutzten Bestandsbebauung eine quartiersinnere Freifläche („grüne Mitte“).

Die geplante Umnutzung und Neubebauung ist mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Die erforderlichen Einstellplätze sollen in den Randbereichen angeordnet werden und durch Gehölzpflanzungen gegliedert werden. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendeplatz, die auch den Kindergarten anbindet. Eine Erweiterung des Kindergartens mit erforderlichen Einstellplätzen ist im Bereich der Wendeanlage geplant.

Die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzende Grünfläche soll als Quartiersplatz gestaltet und mit einem Pavillon für kulturelle oder tertiäre Nutzungen ausgestattet werden. Der prägende Baumbestand soll soweit möglich erhalten werden. Randlich des Platzes sind durch die o.g. Stichstraße und die zu verbreiternde Skagerrakstraße jeweils Verkehrsflächen vorgesehen, so dass der Platz umfahren werden und auch als ÖPNV-Haltepunkt dienen kann. Dabei werden in die Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze integriert. Auf dem Areal der ehemaligen Offizierswohnungen südlich der Skagerrakstraße ist eine ergänzende Bebauung in ähnlicher Struktur wie im Bestand vorgesehen. Bei der vorhandenen Bebauung sind mögliche Anbauten dargestellt. Im Areal nördlich der Skagerrakstraße sind keine Neubauten geplant, Anbauten an den Bestand sind jedoch auch hier möglich.

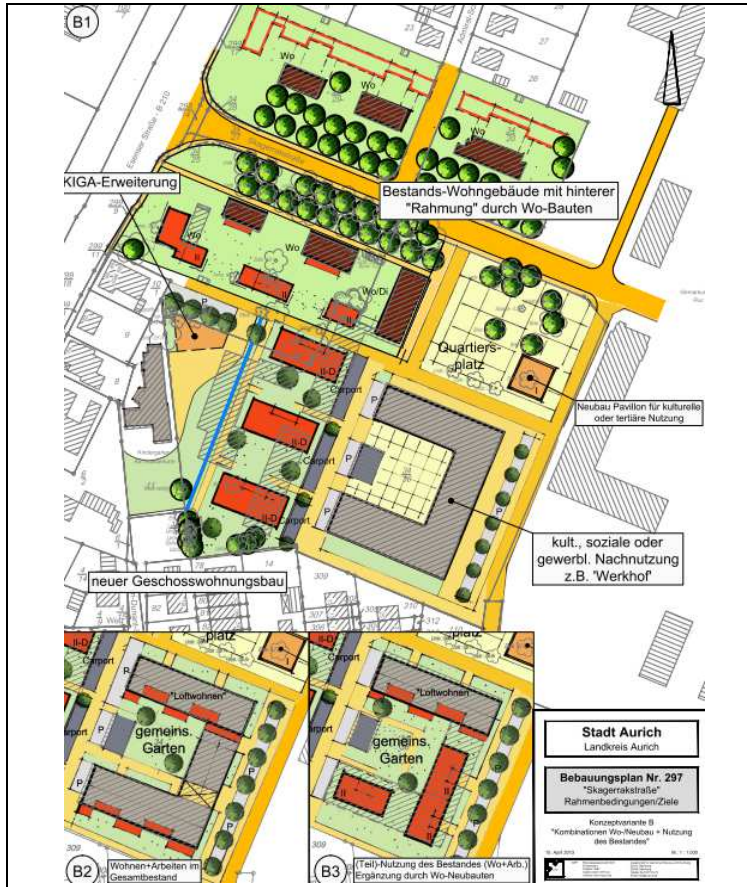
Die Grünflächen mit raumwirksamen Gehölzreihen beidseitig der Skagerrakstraße bleiben als Abstandsrünflächen erhalten und rahmen weiterhin den Eingang zum umgenutzten Kasernengelände. Zur Bundesstraße sind ebenfalls Abstandsrünflächen vorgesehen.

### Variante 2

Bei dieser Variante wird vom Abriss der südlichen Riegelbebauung und Ersatz durch Neubauten für Geschosswohnungsbau ausgegangen. Vorgesehen sind im nördlichen Abschnitt zwei Gebäuderiegel, die eine rahmende Bebauung zum Quartiersplatz bzw. zu diesem Neubaureal bilden. In südlicher Richtung sind Gebäude mit kleinerer Grundfläche geplant, so dass sich die Bebauungsstruktur in Richtung der vorhandenen Bebauung auflockert und ein innerer Platz („Grüne Mitte“) gebildet wird.

Die übrigen Bereiche entsprechen konzeptionell der Variante 1.





Konzeptstudie -  
 Variante 1

Mit Erhalt des  
 östlichen  
 Gebäuderiegels



Konzeptstudie -  
 Variante 2

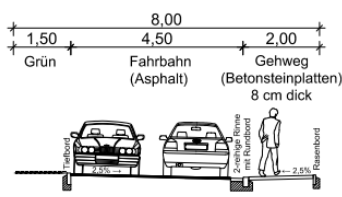
Mit Ersatz des  
 östlichen  
 Gebäuderiegels  
 durch Neubauten

Die Variante 1 mit Erhaltung der östlichen Gebäuderiegel wurde – insbesondere im Hinblick auf die öffentliche Erschließung und die Freiräume - konkretisiert und bildet als städtebauliches Konzept die Grundlage für die Bauleitplanung.

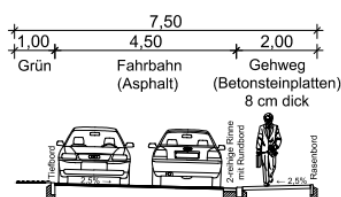


Stadt Aurich  
 Skagerrakstraße  
 B-Plan 297  
 Erschließungs- und Freiraumkonzept  
 V3  
 M 1:500

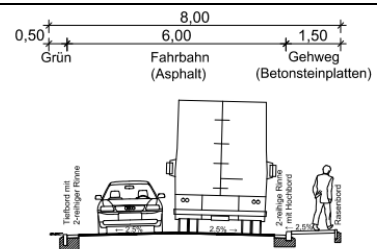
**Erschließungs- und Freiraumkonzept**



Schnitt A-A

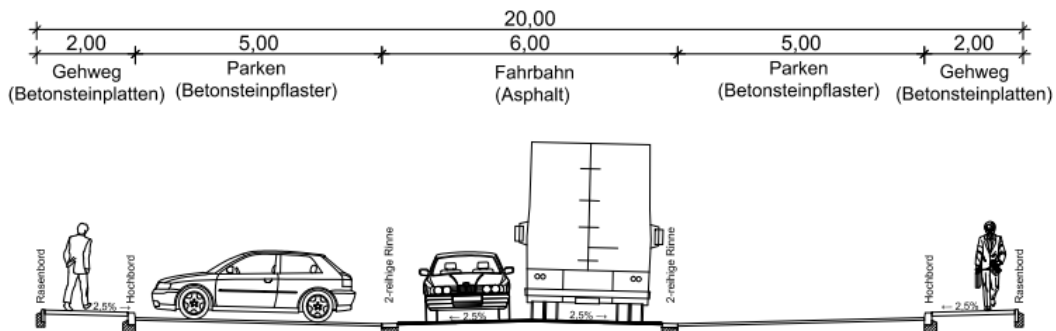


Schnitt B-B



Schnitt C-C

**Systemschnitte Straßen**



**Systemschnitt Straße/Quartiersplatz – Schnitt D-D**

### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Aurich unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

#### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

##### 3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Esener Straße (B 210) angebunden, die in südlicher Richtung und in ca. 1 km Entfernung in das Zentrum von Aurich führt. Von dort bestehen Anschlüsse an die Landesstraße L 1 und L 34 sowie an verschiedene Kreisstraßen. Das Plangebiet ist somit gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die an der B 210 gelegenen Mischgebietsflächen werden direkt von dieser Straße erschlossen. Die Erschließung der Wohnquartiere im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erweiternden Stadtstraßen im Plangebiet gesichert. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zwischen den inneren Wohnquartieren und der B 210 vorgesehen, so dass die Durchlässigkeit des Plangebietes gewährleistet ist. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 210 südlich der Einmündung Skagerrakstraße.

##### 3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** von der Esener Straße (B 210) vorbelastet. Im Anschluss an das Plangebiet sind nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 rd. 17.000 Fahrten zu erwarten. Im Plangebiet werden Gemeinbedarfsflächen, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

<i>Schutzbedürftigkeit</i>	<i>tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)</i>	<i>nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)</i>
Gemeinbedarfsfläche	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)

**Zur Prüfung der Auswirkungen und möglicher Schallschutzmaßnahme sollte daher ein Lärmschutzgutachten erstellt werden.**

### 3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Ein Teil des Plangebietes gehört zum Bebauungsplan Nr. 52, der in dem betreffenden Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 297 überplant wird. Nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 52 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Diese wird auch in den Bebauungsplan Nr. 297 übernommen, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt. Für die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) ist nach dem Ursprungsplan nach die BauNVO von 1977 anzuwenden. Demnach ist die Versiegelung nicht begrenzt. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 anzuwendende BauNVO 1990 reduziert sich die zulässige Versiegelung auf 60 % (GRZ + 50 v. Hundert). Für die mit einbezogene Erschließungsstraße aus dem B-Plan 52 ergibt sich keine Veränderung.

Für den Planbereich, der bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst wurde, wird der versiegelte Bestand der zulässigen Versiegelung durch die Planung gegenübergestellt.

#### Versiegelung Bestand (ohne überplanten Bereich B-Plan 52)

Öffentliche Straßen (Skagerrakstraße, Admiral-Scheer-Straße)	3.627 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude	6.175 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	331 m <sup>2</sup>
Stellplätze, Zufahrten etc.	7.849 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>17.982 m<sup>2</sup></b>

#### zulässige Versiegelung B-Plan (ohne überplanten Bereich B-Plan 52)

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Mögliche Versiegelung	
Allgemeines Wohngebiete WA 1 nördlich Skagerrakstraße	4.920 m <sup>2</sup>	GRZ 0,3 = 30 %	1.476 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete WA 1 südlich Skagerrakstraße und WA 2	16.460 m <sup>2</sup>	GRZ 0,3 + 40vH = 42 %	6.913 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	6.990 m <sup>2</sup>	keine	
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	2.130 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4 + 50vH = 60 %	1.278 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	8.070 m <sup>2</sup>	Ca. 90 %	7.263 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	90 m <sup>2</sup>	Ca. 90 %	81 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.220 m <sup>2</sup>	Ca. 40 %	888 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>40.880 m<sup>2</sup></b>		<b>17.899 m<sup>2</sup></b>

Aus der o.g. Gegenüberstellung wird deutlich, dass die Versiegelungsrate durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 nicht erhöht wird. Schadhafte Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind somit nicht erforderlich.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild sind vor allem die Flächenumnutzungen und der Versiegelungsrad maßgebend. Gegenüber den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne (Übernahme der Festsetzungen aus dem Mischgebiet) bzw. der großflächigen Bebauung und Versiegelungen auf dem Kasernengelände werden mit der Umplanung in Wohngebiete bzw. mit der Erweiterung des Kindergartens (Fläche für Gemeinbedarf) in der Gesamtheit keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Ein Eingriff ergibt sich in der Flächenbilanz nicht.

Die wertgebenden Grünstrukturen mit den markanten Alleebäumen werden als Grünflächen in den Bebauungsplan übernommen und auch weitere Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die nicht zu erhaltende Laubbäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich in die Bilanz einzustellen und zu kompensieren.

Für die Stadt Aurich gilt die Baumschutzsatzung vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006. Die durch diese Planung im Sinne dieser Satzung Bäume betroffenen bzw. überplanten Bäume sind zu schützen oder zu kompensieren. Gemäß der Baumschutzsatzung ergibt sich für den Verlust der Laubbäume ein Ersatzerfordernis von je 2 Hochstämmen (insgesamt 28 Laubbäume), die in entsprechender Art und in Qualitäten von 12-14 cm (Anzahl 20), 14-16 cm (4) und 16-18 cm (4) zu pflanzen sind. Ein (Teil-)Ausgleich wird innergebietlich umgesetzt.

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Gegenwertig ist davon auszugehen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen. Das Fledermausaufkommen im Plangebiet wurde durch eine Untersuchung ermittelt. Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

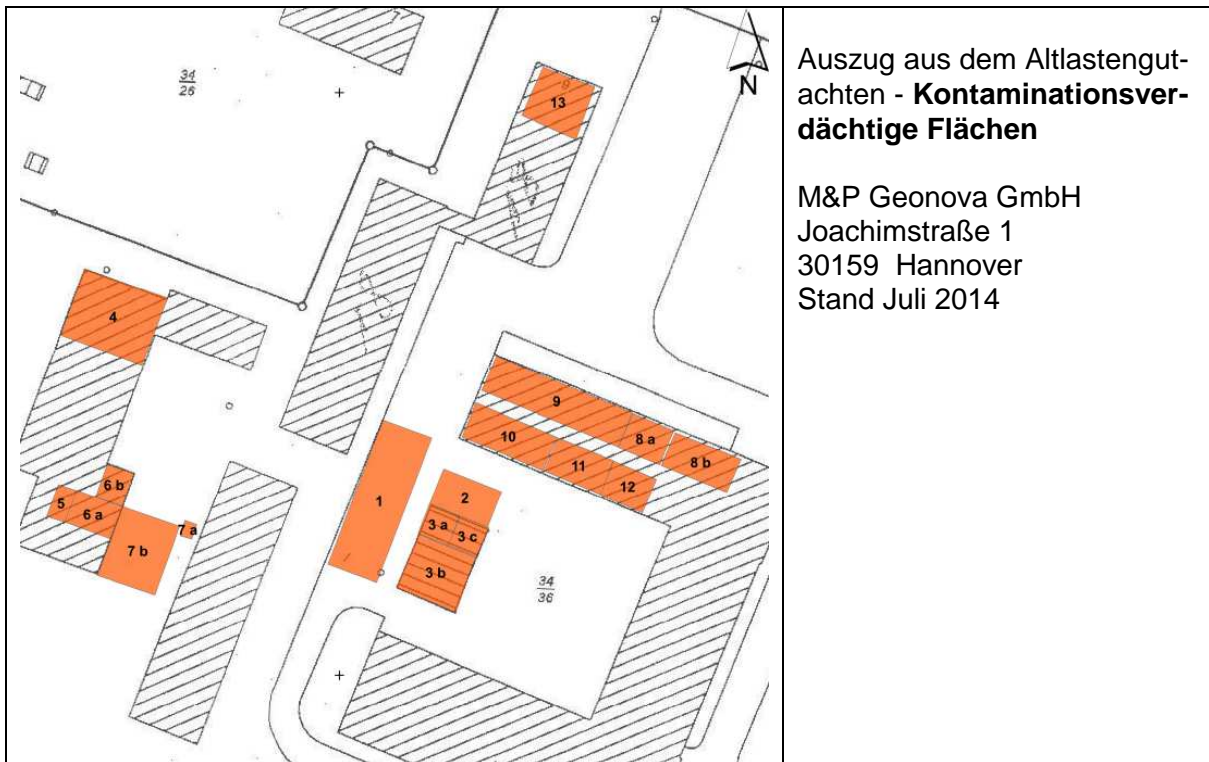
### 3.2.5 Denkmalpflege

Bei den Gebäuden nördlich und südlich der Skagerrakstraße handelt es sich um **Einzelbaudenkmale** gemäß § 3 [2] des NDSchG. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmalms darf das Erscheinungsbild des Baudenkmalms nicht beeinträchtigt werden.

### 3.2.6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung wird für das Plangebiet ein **Altlastengutachten** erstellt, dass in der Phase I vorliegt. Nach dem Ergebnis der Recherche sind 13 Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) festgestellt worden. Dabei wurden die Flächen die KVF 3a/b/c, 4, 5, 8a/b sowie 9 und 10 in die Kategorie A gem. AH BoGwS (Geringes Gefährdungspotential, keine weiteren Untersuchungen notwendig) eingestuft.

Die Fläche 13 wurde aus der Bewertung herausgenommen, da der Verdacht hier auf fehlerhaften Informationen beruhte und somit ausgeräumt werden konnte. Die Flächen KVF 1, 2, 6a/b und 7a/b wurden in die Kategorie E gem. AH BoGwS eingestuft. Hier wurden weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben. Derzeit wird das Gefährdungspotential als gering eingestuft.



## 4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **vorhandene Bebauung an der Bundesstraße** wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Realnutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da sich das geplante Mischgebiet im Eingangsbereich zu dem historischen Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände befindet, werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild, das sich durch eine raumwirksame Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist und sind daher ebenfalls nicht zulässig.

Die übrigen Bereiche mit **vorhandener und geplanter Wohnbebauung** werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche in die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen in erster Linie zentrumsnahe Wohnungen gesichert und entwickelt werden. Ergänzende kleinteilige Nutzungen zu Versorgung des Gebietes entsprechend dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind mit der Zielsetzung verträglich und werden daher nicht eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen jedoch – schon aufgrund der Ansprüche an die Fläche und die Erschließung – nicht in das Wohngebiet und sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Bereich des Quartiersplatzes soll die rahmende Bebauung vorrangig einer gewerblichen Nutzung durch Büroräume und ähnlichem dienen. Daher wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung von sonstigen Gewerbegebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 allgemein zugelassen.

***Alternativ können auch Teilflächen als Mischgebiet ausgewiesen werden.***

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

#### ➤ Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die bebauten Bereiche auf dem Areal der **ehemaligen denkmalgeschützten Offizierswohnungen** werden als Allgemeines Wohngebiet **WA 1** gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Da es sich um Baudenkmale handelt, ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe entbehrlich. Die überbaubaren Flächen grenzen den Bestand ein und sichern in geringem Maße Anbauoptionen. In Richtung Skagerrakstraße und zum Quartiersplatz wird die raumbildende Flucht durch Baulinien markiert, zu den übrigen Seiten sind Baulinien vorgesehen. Die geplanten Neubauten zur Ergänzung der Baudenkmale werden mit relativ engen Baugrenzen gesichert und erhalten die gleichen Ausnutzungsziffern wie der Bestand.

#### ➤ Allgemeines Wohngebiet WA 2

Für den **Bereich südlich des Quartiersplatzes** erfolgt ebenfalls eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (**WA 2**) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Die Umsetzung der städtebaulichen Variante 1 erfolgt durch eine Sicherung des zu erhaltenden Gebäuderiegels mit Baulinien und 4 Einzelbauteppichen für die Neubauten und ein Bestandsgebäude.

Die überbaubaren Flächen in der Variante 2 orientieren sich relativ nah am städtebaulichen Konzept und ermöglichen sechs Einzelbauteppiche mit Baugrenzen.

#### ➤ **Allgemeines Wohngebiet WA 3**

Die **vorhandene Wohnbebauung** nördlich der Wasserwerkstraße wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (**WA 3**) ausgewiesen. Da hier bereichsweise bereits eine höhere Verdichtung vorhanden ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls auf zwei begrenzt, die Gebäudehöhe beträgt maximal 12 m. Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung von randlichen Abständen flächendeckend ausgewiesen.

#### ➤ **Mischgebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet an der Bundesstraße erfolgt analog dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Die überbaubaren Flächen schließen flächendeckend an die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes an.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wie folgt geregelt:

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Skagerrakstraße darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Diese Festsetzung trägt der Bestandsituation und dem Umgebungsschutz der Baudenkmale Rechnung. Da in diesem Quartier keine Verdichtung vorgesehen ist, ist hier eine geringere Versiegelung als in den übrigen allgemeinen Wohngebieten zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Skagerrakstraße und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl um 40 v. Hundert überschritten werden. Aufgrund der vorhandenen und geplanten höheren Verdichtung ist hier eine höhere Versiegelung durch die Anlagen nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO erforderlich. Eine Reduzierung der Versiegelung erfolgt durch die Festsetzung von wasser-durchlässigen/ versickerungsfähigem Material für private Einstellplätze.

### **4.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Kindergarten wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit einer überbaubaren Fläche versehen, die den Bestand und die Erweiterung sicherstellt.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Skagerrakstraße, die Henri-Dunant-Straße und die Planstraße werden - einschließlich der Busumfahrt und der öffentlichen Einstellplätze - als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der geplante Quartiersplatz mit ÖPNV-Haltepunkt sowie der Fuß- und Radweg zur Durchlässigkeit des Quartiers werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zur Unterbringung eines Pavillons, Pergolen und ähnl. sowie Nebenanlagen werden bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 250 qm und einer Höhe von 5 m über der OK des Platzes zugelassen.



#### 4.5 Flächen für Stellplätze

Randlich des Wohngebietes WA 2, wo der größte Teil an neuen Wohnungen geschaffen wird, werden zusammenhängende Flächen für Einstellplätze ausgewiesen. Die Einstellplätze in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### 4.6 Grünflächen

Die den nördlichen Baudenkmalen vorgelagerten Grünflächen zur Bundesstraße und zur Skagerrakstraße werden als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen und mit Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB für die prägenden Großbäume versehen. Weitere Erhaltungsgebote sichern markante Bäume auf dem Quartiersplatz, im südlichen Wohngebiet und auf dem Gelände des Kindergartens. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung der Einstellplätze durch Berankungen oder Baumpflanzungen getroffen.

#### 4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der stark belasteten Bundesstraße B 210 werden im weiteren Verfahren für die betroffenen Bereiche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei sind folgende Maßnahmen zu erwarten:

- Passiver Schallschutz an Gebäuden,
- Besonderer Schutz Schlafräume,
- Schutz, Einschränkung Außenwohnbereiche.

#### 4.8. Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf

Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB sollen auf ca. 30 % der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf bereitgestellt werden. Personen mit besonderem Wohnbedarf im Sinne dieser Festsetzung sind soziale Gruppen ausgerichtet, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können (Sozialwohnungen).

Die Stadt möchte durch diese Festsetzung den staatlich geförderten Bau von Sozialwohnungen absichern. Diese zweckgebundenen Wohnungen sind sowohl belegungs- als auch mietgebunden. Zur Belegungsbindung wird eine höchstzulässige Miete festgelegt. Die Stadt Aurich macht von dieser Regelung Gebrauch, um Sorge dafür zu tragen, dass zusätzlicher Wohnraum für die o.g. Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, da dieser auf absehbare Zeit innerhalb des Stadtgebietes nur unzureichend vorhanden.

***Diese Festsetzung kann ggf. auch durch einen städtebaulichen Vertrag oder Vorhabendurchführungsvertrag abgesichert werden.***

#### 4.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.900 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	12.480 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 3	4.140 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	6.260 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	6.990 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	3.920 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	9.010 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	90 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.220 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>54.010 m<sup>2</sup></b>

#### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

*Im weiteren Verfahren ist die Erfordernis der Festlegung von örtlichen Bauvorschriften für die Neubauten und ggf. für die Gestaltung der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume zu klären.*

#### 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

##### 6.1 Ver- und Entsorgung

**Elektrizität / Gas:** Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE oder andere private Anbieter.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den OOWV gesichert.

**Schmutzwasserentwässerung:** Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

**Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

### Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

### Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 297

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 297 als Anlage beigefügt.

Aurich, den

---

Bürgermeister