

## **STADT AURICH**

### **Bebauungsplan Nr. 297 „Skagerrakstraße“**

(Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Bundeswehrgelände)

**Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

#### **1. Anlass und Ziel 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 Bundeswehrgeländes einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich diese Fläche für eine verdichtete Wohnbebauung und Büronutzungen.

Da ein dringender Bedarf an preiswerten Wohnraum besteht, wurde nunmehr eine Überplanung dieses Areals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 vorgezogen. Auf dem Gelände sollen ca. 90 bis 110 Wohnungen realisiert werden und weitere nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Auf Grund des Bedarfs insbesondere auch an preiswerten Wohnraum sollen mindestens 25 Wohnungen dem Preisniveau sozialer Wohnraumförderung entsprechen. Eine Umsetzung dieser Planung soll durch private Vorhabenträger erfolgen. Die wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung wurden aus einem städtebaulichen Konzept abgeleitet und durch städtebauliche Verträge geregelt.

Das markante Siedlungsensemble der ehemaligen Offizierswohnungen, bestehend aus den älteren Ziegelgebäuden und der Doppel-Linden-Allee ist sorgfältig zu erhalten. Die denkmalwerte Situation und das Raumgefüge insgesamt sollten durch Erweiterung oder Neubau in der Nähe nicht (wesentlich) gestört werden. Auf dem Gelände können sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch verdichtete Wohnformen in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten realisiert werden. Die heute vorhandene Platzfläche soll als Quartiersplatz umgenutzt werden. Der vorhandene Kindergarten wird in den inneren Bereich des Kasernengeländes verlegt.

#### **2. Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht aufgearbeitet.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild werden auf Grundlage der aktuellen Nutzungen (einschließlich bestehendem Versiegelungsgrad) die Bestände dem der Neuaufstellung mit den entsprechenden Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegenübergestellt. So ergeben sich gegenüber den bisherigen Flächennutzungen mit der großflächigen Bebauung und der umfangreichen Versiegelung auf dem Kasernengelände mit der Umplanung in Wohn- und Mischgebiete und der Verkehrsflächengestaltung keine zusätzlichen Versiegelungen. Ein Eingriff ergibt sich in der Flächenbilanz nicht.

Unter dem Vermeidungsgrundsatz werden die wertgebenden Laubbäume parallel der Skagerrakstraße sowie zwei weitere Einzelbäume des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Die darüber hinaus im Plangebiet vorhandenen Laubbäume unterliegen zum überwiegenden Teil dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich. Die den Maßgaben dieser Satzung entsprechenden Laubbäume sind als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung und das Baumkataster eingetragen.

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.12.2016 bis 23.12.2016 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingereicht worden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Plan öffentlich ausgelegt:

- Öffentliche Auslegung - Teilbereich A - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.05.2017 bis 30.06.2017
- Öffentliche Auslegung - Gesamtplan - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.11.2017 bis 05.01.2018
- Erste erneute öffentliche Auslegung - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
- Zweite erneute öffentliche Auslegung - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.10.2020 bis 27.11.2020

Es wurde nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Gesamtplan - eine private Stellungnahme eingereicht: Die Einwander haben eine Vergrößerung der Bauflächen in den neu geschaffenen Mischgebietsflächen nördlich und südlich der Einmündung B 210 / Skagerrakstraße angeregt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Bauflächen im Mischgebiet werden - soweit es der Umgebungsschutz der Baudenkmale zulässt - vergrößert.

### **4. Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die im Zeitraum vom 05.12.2016 bis 23.12.2016 eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu Altlastenuntersuchungen, zur Oberflächenentwässerung, zum Artenschutz, zu Versorgungsanlagen, zum Brandschutz sowie zu Erschließungsanlagen wurden beachtet und die Planungsunterlagen überarbeitet.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur verkehrlichen Erschließung und zur Vorbelastung des Plangebietes wurden beachtet. Erhebliche Auswirkungen auf das Mischgebiet im östlichen Abschnitt durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Ein Schallschutzgutachten wurde im Zusammenhang mit den westlichen Abschnitten des Bebauungsplanes erstellt.
- Die Hinweise der Stadt Aurich (FD 22 Tiefbau) zur verkehrlichen Erschließung wurden beachtet.
- Die Hinweise der Leitungsträger EWE Netz GmbH, OOWV und Deutsche Telekom Technik GmbH wurden beachtet und den Planungsunterlagen ergänzt. Die in der

Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erwähnte Gasleitung liegt außerhalb des Plangebietes.

- Der Hinweis, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN nicht nachteilig betroffen sind und keine Bedenken bestehen, wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.
- Die Hinweise des Katasteramtes Aurich zur Planunterlage wurden zur Kenntnis genommen.

#### **4.2 Beteiligung - Teilbereich A - gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die im Zeitraum vom 23.05.2017 bis 30.06.2017 eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum Schallgutachten sowie zu Altlastenuntersuchungen wurden beachtet; für den Gesamtplan wurde ein Schallgutachten erstellt und es wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung; eine schadlose Oberflächenentwässerung kann im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen werden. Die Hinweise des Landkreises zum Artenschutz, zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen sowie zur Kompensation wurden beachtet. Die Hinweise zur Änderung des LROP sowie zur Telekommunikation wurden beachtet.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.
- Die Hinweise des NLWKN zur Oberflächenentwässerung wurden zur Kenntnis genommen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann in der Erschließungsplanung sichergestellt werden.
- Der Entwässerungsverband Aurich erhob keine Bedenken gegenüber der Oberflächenentwässerung im Plangebiet.
- Die Hinweise der Leitungsträger EWE Netz GmbH, OOWV und Deutsche Telekom Technik GmbH wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.
- Die Hinweise des Katasteramtes Aurich zur Planunterlage wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des Naturschutzbunds zu geschützten Arten im Plangebiet wurden beachtet.

#### **4.3 Beteiligung - Gesamtplan - gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die im Zeitraum vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum Schutz der Bäume sowie zum Artenschutz wurden beachtet. Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt. Die Hinweise zum Umgang mit Altlasten, mit Recyclingschotter, mit verdichteten Bodenflächen und mit Kontaminationen durch Bautätigkeiten wurden beachtet und in die Begründung aufgenommen.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr brachte Klärungsbedarf hinsichtlich einer neu festgesetzten Mischgebietsfläche MI 1 und zum möglichen Ausbau der Skagerrakstraße hervor. Die Abwägung wurde diesbezüglich ergänzt.

- Die Hinweise der Stadt Aurich (NRB Stadtentwässerung) zur Oberflächenentwässerung wurden beachtet und die Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des NLWKN zur Oberflächenentwässerung wurden zur Kenntnis genommen. Die Versiegelungsrate hat sich durch die Planung nicht erhöht. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann in der Erschließungsplanung sichergestellt werden.
- Der Hinweis des Katasteramtes Aurich wurde beachtet; die Planunterlage wurde ausgetauscht.
- Die Hinweise des OOWV zur Versorgung und zu den Versorgungsleitungen wurden beachtet. In der Planung wurden Leitungen im Plangebiet nachrichtlich übernommen und ein Hinweis auf die erforderlichen Schutzabstände aufgenommen.
- Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH wurden beachtet. Die Gasleitung liegt im Wasserwerksweg außerhalb des Plangebietes und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis zu den Schutzabständen auf der Planzeichnung vermerkt.
- Die Hinweise der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH sowie Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu Versorgungsanlagen und Versorgung des Plangebietes wurden beachtet.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.
- Seitens des BUND Regionalverband Ostfriesland bestanden erhebliche Bedenken zum Inhalt des Bebauungsplans hinsichtlich des unzureichenden Baumerhalts. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Es wurden zudem Hinweise zur Bestandserfassung der Baumbestände beachtet. Hinweise zur Baumschutzsatzung betreffen nicht die Bauleitplanung.

#### **4.4 Erste erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die im Zeitraum 22.10.2018 bis 23.11.2018 eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zur Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie zur Wendeanlage wurden beachtet. Die Größe der Verkehrsflächen wurde mit den zuständigen Fachdiensten überprüft und ist ausreichend bemessen. Die Hinweise zum Brandschutz, zu den Altlasten, zum Boden sowie zum RROP 2018 wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt bzw. angepasst.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Vorbelastung des Plangebietes durch die B 210 sowie zum Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Knotenpunktes B 210 / Skagerrakstraße wurden beachtet.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.
- Der OOWV hat auf seinen vorherigen Stellungnahmen hingewiesen. Es wird daher auf die dortige Abwägung verwiesen.
- Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH wurden beachtet. Die Gasleitung liegt im Wasserwerksweg außerhalb des Plangebietes und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung

aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis zu den Schutzabständen auf der Planzeichnung vermerkt.

- Die Hinweise der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis des Entwässerungsverbands Aurich, dass der Nachweis der Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren ausreichend ist, wurde zur Kenntnis genommen.

#### **4.5 Zweite erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die im Zeitraum 19.10.2020 bis 27.11.2020 eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu Altlasten und Altlastengutachten wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Altablagerungen wurden in der Begründung angepasst. Die Hinweise zu den Verkehrsflächen wurden beachtet und auch für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurde beachtet; die Planzeichnung wurde angepasst. Der Hinweis zur Erhaltfläche wurde zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis der Stadt Aurich (NRB Stadtentwässerung) zu den Entwässerungseinrichtungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung wurden beachtet.
- Seitens des Entwässerungsverbands Aurich bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.
- Der Hinweis des NLWKN, dass wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die bereits gegangenen Stellungnahmen wurden beachtet.
- Die Hinweise der Leitungsträger EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH sowie OOWV zur Versorgung und den Versorgungsanlagen wurden beachtet. Bedenke bestanden nicht.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege wurden beachtet und die Planungsunterlagen ergänzt.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge verschiedener Konzeptstudien zur Neuordnung des Geländes geprüft, kamen aber aus städtebaulichen oder anderen rechtlichen Gründen nicht in Frage. Mit der Planung wurde zudem die Umnutzung des ehemaligen Bundeswehrgeländes ermöglicht werden, sodass ein anderer Standort für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers in diesem Rahmen nicht zielführend gewesen wäre.