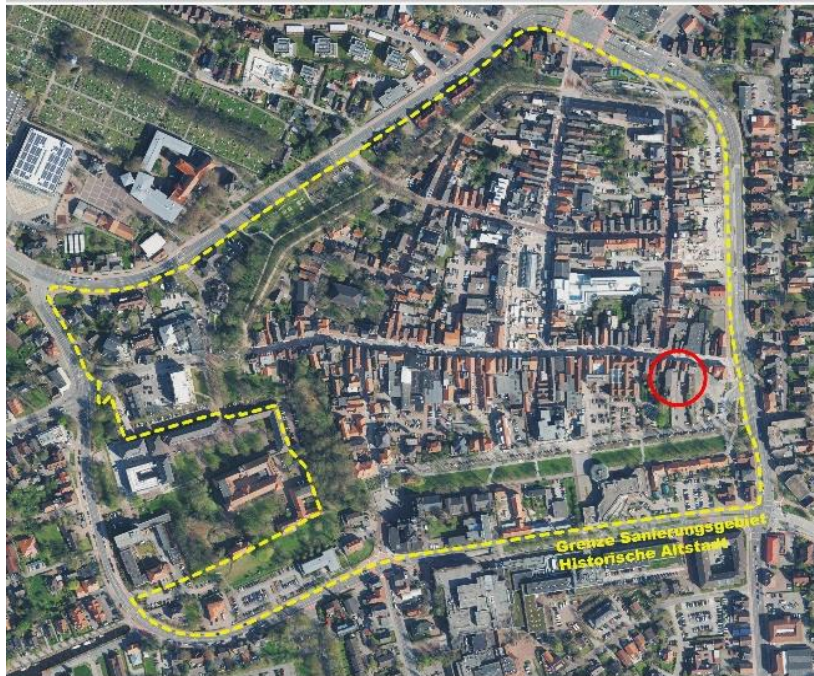


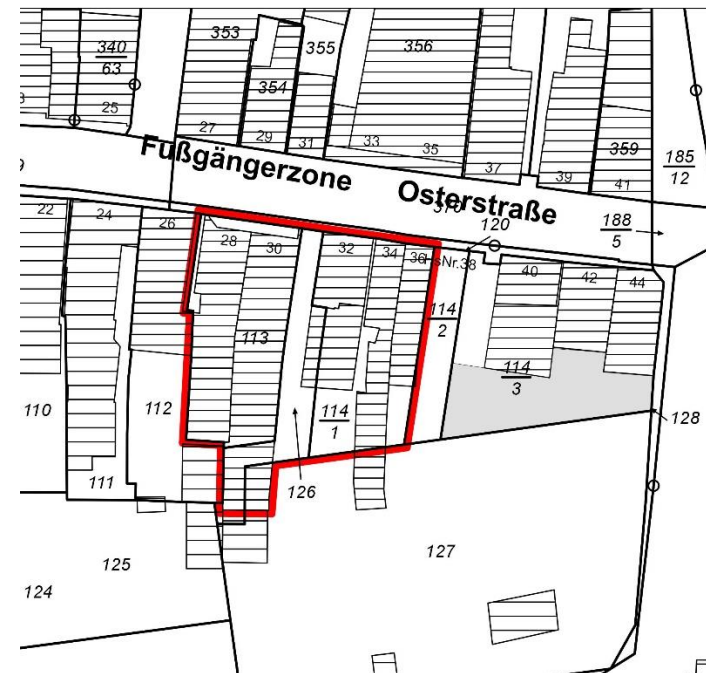
STADT AURICH (Ostfriesland):

Interessenbekundungsverfahren: Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken Osterstraße 28/30, 32, 34 und 36 in der Altstadt Aurich – nur zusammen veräußerbar!

Stand: 06.10.2025



Altstadt Aurich - Luftbild mit Lage im Raum



Auszug aus der Liegenschaftskarte (Ohne Maßstab)

Veräußerer und Eigentümer:

Stadt Aurich (Ostfriesland)
Der Bürgermeister
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Osterstraße 28/30, 32, 34 und 36
(ca. 1.075m² teilweise bebaute Grundstücksfläche)
Kaufpreis: 608.000,00 €

Ansichten der Gebäude



Stadt Aurich, Osterstraße 28-30



Stadt Aurich, Osterstraße 32

Weitere Fotos, Gebäude- und Grundstücksdaten sind den Anlagen zu entnehmen.

Die Gebäude Osterstraße 34 und 36 werden durch die Stadt abgerissen.

Zusammenfassender Überblick

Verfahren: Interessenbekundungs- und Grundstücksvergabeverfahren

Lage: Die Grundstücke liegen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Aurich im Bereich der Historischen Altstadt (Sanierungsgebiet) - im östlichen Teil der Fußgängerzone Osterstraße unmittelbar in der Nähe des Marktplatzes (150m)

Grundstück: **Anlage 1:** Lage der Grundstücke in der Altstadt
Anlage 2: Übersichtsplan Grundstücke

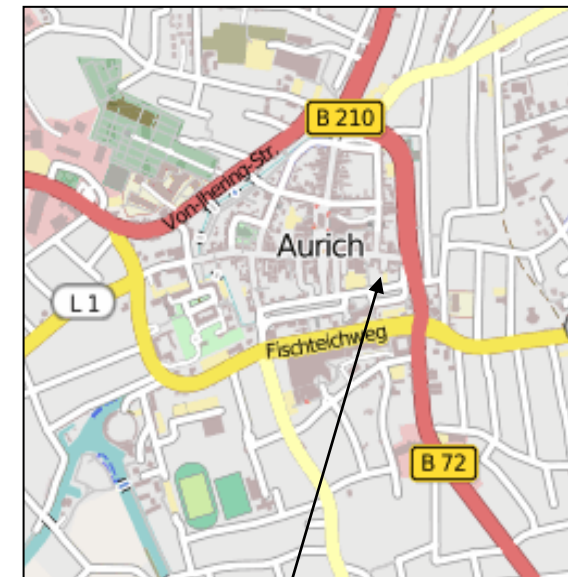
Größe: ca. 1.075m² Grundstücksfläche

Nutzung: Entsprechend der Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 298 Osterstraße und 298/1.Änderung und 2.Änderung (**siehe Anlage 5, 5a und 5b**)

Kaufpreis: **608.000,00 € gemäß Verkehrswertgutachten und Bodenwerte 2025***
*Die Verkehrswertgutachten können auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden
(**Anlage 3:** Kaufpreiszusammenstellung)

Bewerbungsfrist: Das unverbindliche Kaufangebot ist bis zum **15.12.2025** bei der Stadt Aurich einzureichen

Ausschnitt Stadt Aurich



Lage der Grundstücke

Inhalt

- 1. Einführung**
- 2. Grundstücke und Umgebung**
- 3. Verfahren**
- 4. Zeitlicher Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens**
- 5. Abgabe Erforderlicher Unterlagen**
- 6. Wertungskriterien**
- 7. Planungsrechtliche Vorgaben/ Anforderungen**
- 8. Sonstiges**
- 9. Ansprechpartner**

„Anlagen“

1. Einführung

Die Stadt Aurich beabsichtigt die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich der Altstadt Aurichs mit dem Ziel einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung und sucht Investoren, die an diesen Zielen mitwirken.

Es handelt sich um das bebaute Grundstück Osterstraße 28/ 30, um das mit einem Baudenkmal bebaute Grundstück Osterstraße 32 und die Grundstücke Osterstraße 34 und 36. Die Gebäude Osterstraße 34 und 36 werden durch die Stadt abgerissen.

Das Gebäude Osterstraße 28 wurde ca. 1955 und das Gebäude Osterstraße 30 ca. 1906 errichtet. Beide Gebäude wurden ca. 1982 um das Hinterhaus erweitert und das Gesamtgebäude wurde bis in die 1990er als Möbelhaus genutzt. Das Gebäude ist teilw. unterkellert mit Erdgeschoss, erstem und zweitem Obergeschoss (teilw.) Bis auf die Kellerräume wurde das Gebäude bis heute genutzt. Das Vorderhaus des Gebäudes Osterstraße 30 ist kein Baudenkmal, aber mit dem geschweiften Schildgiebel von städtebaulicher und baukultureller Bedeutung und zwingend zu erhalten. Ein Gutachten über den Verkehrswert liegt vor.

Das teils zweigeschossige Gebäude Osterstraße 32 steht bis zu einer Gebäudetiefe von 10,62m unter Denkmalschutz. Der eingeschossige Anbau kann abgerissen werden. Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Ein Gutachten über den Verkehrswert liegt vor.

Die Grundstücke sind nur zusammen veräußerbar.

Interessenten haben ein unverbindliches Kaufangebot mit Angabe des Nutzungskonzeptes abzugeben.

Lage und soziologisch-ökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Aurich:

- *Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Aurich*
- *rund 43.375 Einwohner (Stand 31.12.2023; Quelle Landkreis Aurich);*
- *ausdifferenzierte mittelständische Wirtschaftsstruktur; Geschäfts- und Dienstleistungszentrum befindet sich in der Stadtmitte*
- *besondere Infrastruktur im Stadtgebiet vorhanden: u.a. Sparkassenarena, Familien- und Wohlfühlbad, Energie-Bildung-Erlebniszentrum (EEZ), Familienzentrum*
- *z.Zt. Entwicklung eines neuen Stadtquartiers (ca. 35 ha) auf dem ehemaligen Kasernengelände*
- *Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ (zahlreich umgesetzte Maßnahmen; u.a. Neugestaltung der Fußgängerzone)*

2. Grundstücke und Umgebung

- die Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ (Aufnahme im Jahr 2006; Ende voraussichtlich im Jahr 2032) Grundlegende Sanierungsziele sind, die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort zu stärken, sowie das Wohnen u.a. in den Randbereichen der Altstadt zu entwickeln. Die Fußgängerzone (Burgstraße/ Osterstraße) wurde - neben zahlreichen anderen Maßnahmen - im Rahmen der Sanierung bereits funktional und gestalterisch aufgewertet.
- Nördlich der zu veräußernden Grundstücke beabsichtigt die Stadt Aurich weitere Grundstücke (Osterstraße 33-35 und Osterstraße 39) an Investoren zu veräußern.
- Östlich der zu veräußernden Grundstücke hat die Stadt Aurich die Gebäude der Osterstraße 40, 42, 44 im Jahr 2023/ 24 bereits umfangreich modernisiert und erweitert und das Miraculum (MachMitMuseum und Kunstschule) der Stadt Aurich angesiedelt.
- Südlich der zu veräußernden Grundstücke/ nördlich Georgswall plant die Stadt Aurich eine ebenerdige, öffentliche Parkfläche mit ca. 45 Stellplätzen. Der Bau der Stellplatzfläche soll durch die Stadt bis voraussichtlich 2030 erfolgen. Die heutige „Brachfläche“ kann unter Umständen für eine Baustelleneinrichtung genutzt werden.
- die zu veräußernden Grundstücke sind über die Fußgängerzone Osterstraße angebunden. Eine weitere, rückwärtige (südliche) Anbindung wird über die geplante Stellplatzfläche ermöglicht. (**Anlage 4:** Entwicklung südlich Osterstraße)

3. Verfahren

Gegenstand des Verfahrens ist die Suche nach einem Käufer, der die städtebaulichen Ziele und die Planvorgaben der Stadt Aurich berücksichtigt und in Abstimmung mit der Stadt eine städtebaulich ansprechende Lösung entwickelt.

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren auf das die Richtlinien für Planungswettbewerbe keine Anwendung finden. Das Interessenbekundungsverfahren wird öffentlich bekannt gemacht. Das Interessenbekundungsverfahren dient der **Abfrage des Kaufinteresses sowie der Nutzungsvorstellungen** der Interessenten.

Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren.

Die Stadt Aurich behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren jederzeit einzustellen, ohne dass hierdurch Ansprüche potenzieller Interessenten geltend gemacht werden können. Ebenso behält sich die Stadt vor, das Verfahren jederzeit abubrechen und/ oder Quereinsteiger zuzulassen, die sich im Laufe des Verfahrens melden.

4. Zeitlicher Ablauf des Interessensbekundungsverfahrens

11.10.2025	Bekanntmachung des Interessensbekundungsverfahrens mit allen erforderlichen Daten und Unterlagen
15.12.2025	Schlusstermin Eingang der Interessensbekundungen
anschließend	Auswertung der Bekundungen / danach Planungs- und Verhandlungsphase

5. Abgabe Erforderlicher Unterlagen:

Durch die Interessenten ist eine formlose Interessensbekundung zum Erwerb des Grundstücks zu formulieren. Diese Bekundung sollte mindestens enthalten:

- Darstellung des Interesses am Kauf der dargestellten Grundstücke zum angegebenen Kaufpreis
- Vorstellung zur künftigen Nutzung des Grundstücks
- Referenzen

Interessensbekundungen sind bis zum **15.12.2025** entweder per E-Mail an vergabestelle@stadt.aurich.de oder schriftlich in einem verschlossenen Umschlag, welcher mit dem beigefügten Kennzettel versehen ist, bei der Vergabestelle der Stadt Aurich einzureichen.

Einreichung per E-Mail:

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten für Dateianhänge bei E-Mails werden für die Einreichung der Interessenbekundungen Cloud-Zugänge von der Vergabestelle zur Verfügung gestellt. Auf Anfrage werden dann der Link sowie das dazugehörige Passwort für jeden Interessenten einzeln vergeben.

Postalischer Versand:

Für schriftliche Angebote lautet die postalische Anschrift

Stadt Aurich

FD 24 – Zentrale Vergabestelle

Bgm.-Hippen-Platz 1

26603 Aurich.

Persönliche Abgabe:

Abweichend von der postalischen Anschrift befindet sich die Büroanschrift der Zentrale Vergabestelle im Technischen Rathaus

Leerer Landstraße 5-9

Räume 108 – 109

26603 Aurich.

6. Wertungskriterien

Die Wertungskriterien der Stadt sind:

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| a. Geplantes Nutzungskonzept | Wertung bis 8 Punkte |
| b. Referenzen | Wertung bis 2 Punkte |

Die eingereichten Unterlagen werden durch die Verwaltung geprüft und bewertet. Die Stadt nimmt Kontakt mit dem ausgewählten Interessenten auf und die **Planungsphase** beginnt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Über diese Festsetzungen hinaus können durch die Untere Denkmalschutzbehörde weitergehende Anforderungen formuliert werden. Verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke werden durch die Bauordnung/ Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich erteilt und sind inhaltlich in der Planungsphase abzustimmen.

Sobald eine abgestimmte Gebäudeplanung vorliegt, kann der Kaufvertrag über die Veräußerung der Grundstücke abgeschlossen werden. Der Kaufvertragsabschluss ist im **2.Quartal 2026** vorgesehen.

7. Planungsrechtliche Vorgaben/ Anforderungen

Die Grundstücke liegen in einem Kerngebiet der Altstadt Aurichs.

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie örtliche Bauvorschriften sind dem Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“, sowie der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

(Anlage 5: rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 298, **5a:** 298/1.Änderung und **5b:** 298/2.Änderung).

Bei den Gebäuden der Osterstraße 28/ 30 ist das Vorderhaus des Gebäudes Osterstraße 30 mit dem geschweiften Schildgiebel zu erhalten. Die Überformung des Erdgeschosses ist gestalterisch zu heilen. Die beiden zusammenhängenden Gebäude Osterstraße 28/30 (teilweise unterkellert) grenzen direkt an Baudenkmale an.

Falls der Erwerber einen Abbruch der beiden Klinkergebäude - ausgenommen Vorderhaus Osterstraße 30 - plant, hat die Sicherung der drei angrenzenden Baudenkmale auf dem Grundstück der Osterstraße 26 und dem Flurstück 127 höchste Priorität. Hier ist vor einer ggfs. möglichen Abbruchgenehmigung ein Konzept zur Sicherung der Denkmale vorzulegen.

Ein Gebäudeteil der Osterstraße 30 befindet sich auf der südlich gelegenen städtischen Fläche (Flurstück 127). Es handelt sich um ein massives Vordach über einer Rampe. Dieser Gebäudeteil und die Rampe werden durch die Stadt Aurich rückgebaut. Zu dieser Rückbaumaßnahme wird eine einvernehmliche, zeitliche Abstimmung mit dem Investor erfolgen.

Das Gebäude Osterstraße 32 steht bis zu einer Gebäudetiefe von 10,62m unter Denkmalschutz. Das Baudenkmal Osterstraße 32 ist bis zu dieser Gebäudetiefe zu erhalten, zu sanieren und zu modernisieren. Für jegliche Maßnahmen am Baudenkmal ist eine Abstimmung und Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich erforderlich. Der rückwärtige eingeschossige Anbau ist durch den Erwerber abzureißen.

Die Gebäude Osterstraße 34 und 36 werden durch die Stadt Aurich zurückgebaut.

Die Stadt Aurich weist darauf hin, dass das Einkommensteuergesetz erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten vorsieht und sich hieraus finanzielle steuerliche Vorteile für den Investor - unter der Voraussetzung des Abschlusses eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt - ergeben können.

8. Sonstiges

Die Stadt wird die Gebäude mietfrei übergeben.

Es erfolgt die Übergabe eines lastenfreien Grundstücks (mit Ausnahme des nachrichtlichen Sanierungsvermerks).

Grundstücksspekulationen sollen ausgeschlossen werden. Mit dem Verkauf wird über den Kaufvertrag eine Bau- bzw. Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtung (Zeitraum: 3 Jahre) verbunden sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Prüfung der abgegebenen Unterlagen und zur Abwicklung von ggfs. daraus resultierenden Vertragsangelegenheiten erforderliche persönliche Daten gespeichert und verarbeitet sowie an Dritte weitergegeben werden können, sofern einer Datenverarbeitung und -speicherung nicht ausdrücklich widersprochen wird.

9. Ansprechpartner

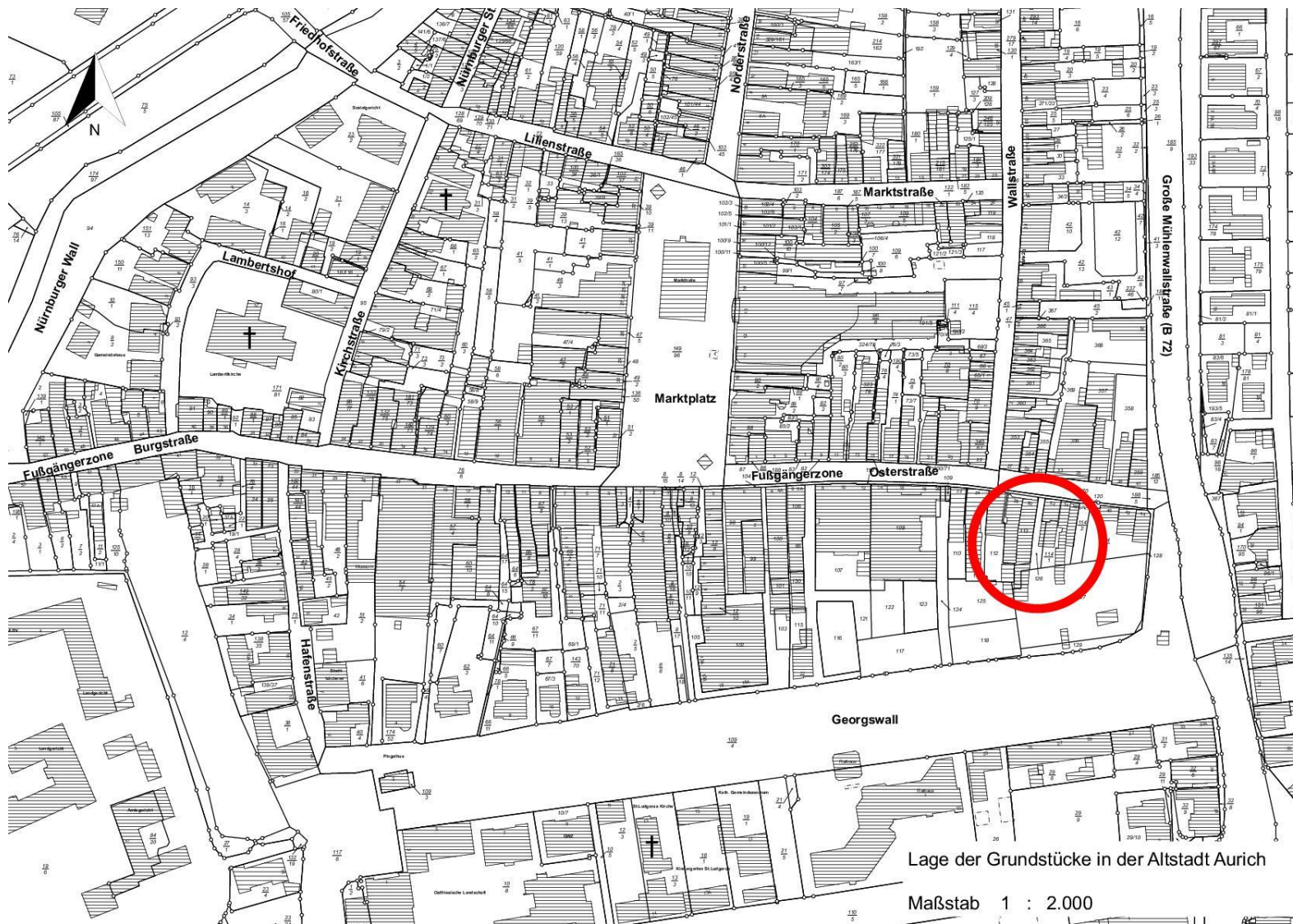
Anfragen sind per E-Mail zu richten an: vergabestelle@stadt.aurich.de

Eine örtliche Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Die Beantwortung von Bieterfragen von allgemeiner Relevanz sowie weitere wichtige Informationen zum Verfahren werden als Bieterinformationen auf der Internetseite der Stadt Aurich veröffentlicht. Bei Interesse bitte regelmäßig prüfen.

Anlagen:

Anlage 1: Lage der Grundstücke in der Altstadt



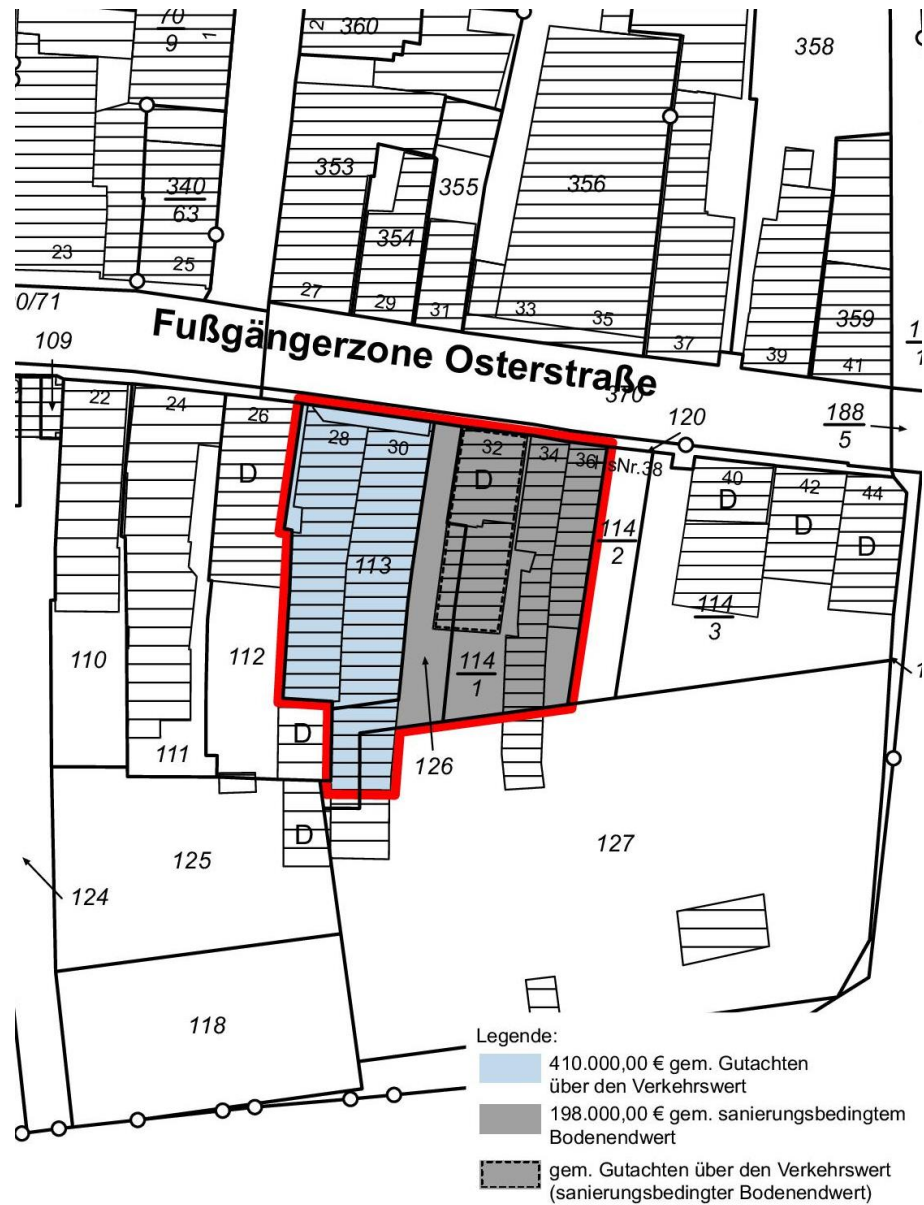
Fuëgängerzone OsterstraÙe

Legend:

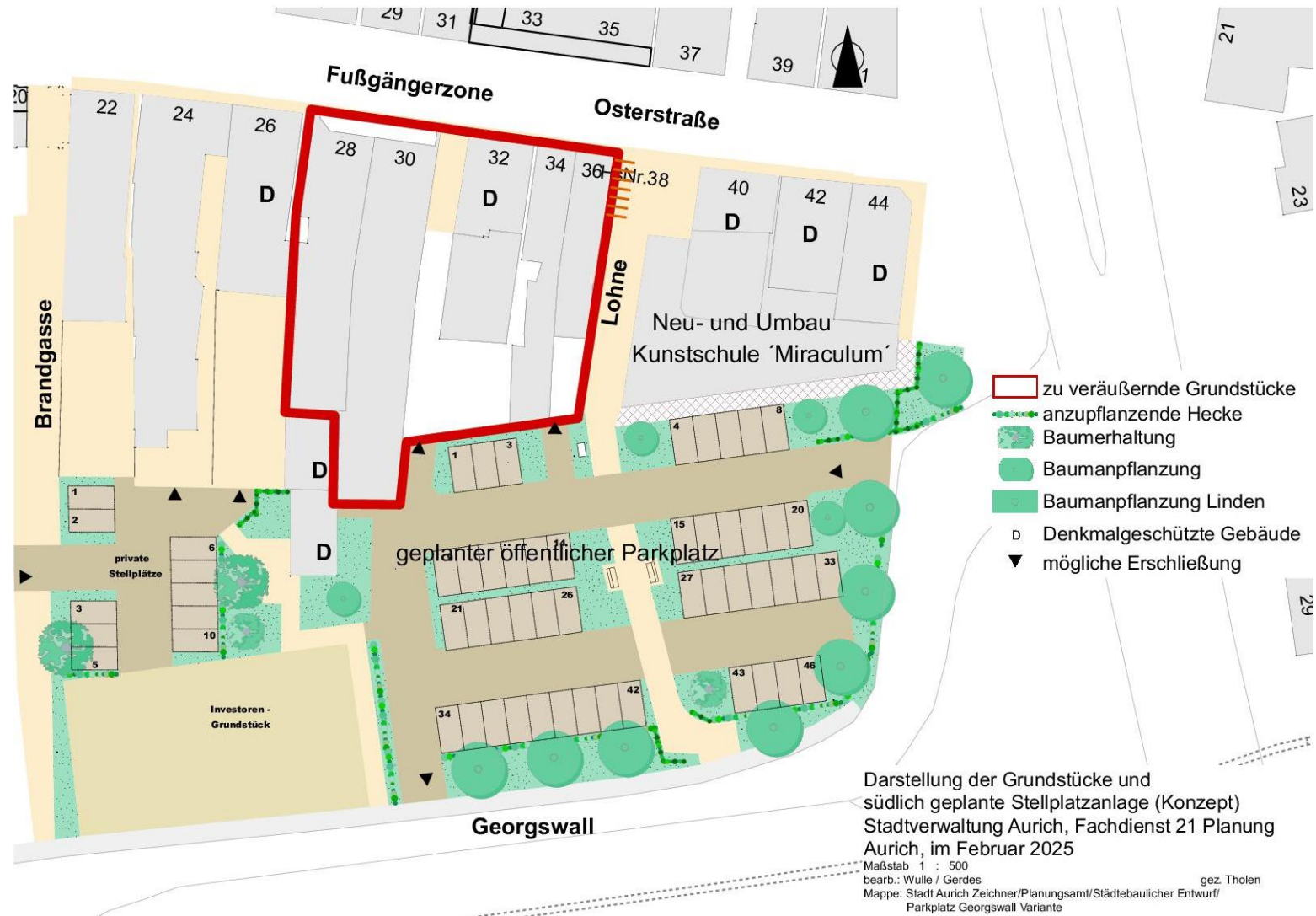
- [Red Outline] Umgrenzung der Grundstücke OsterstraÙe 28/30, 32, 34 und 36
- [Yellow Box D] Denkmalschutz Gebäude
- [Orange Box] zu erhaltenes Vorderhaus (Schmuckgiebel)
- [Red X] Abbruch durch die Stadt Aùrich

12

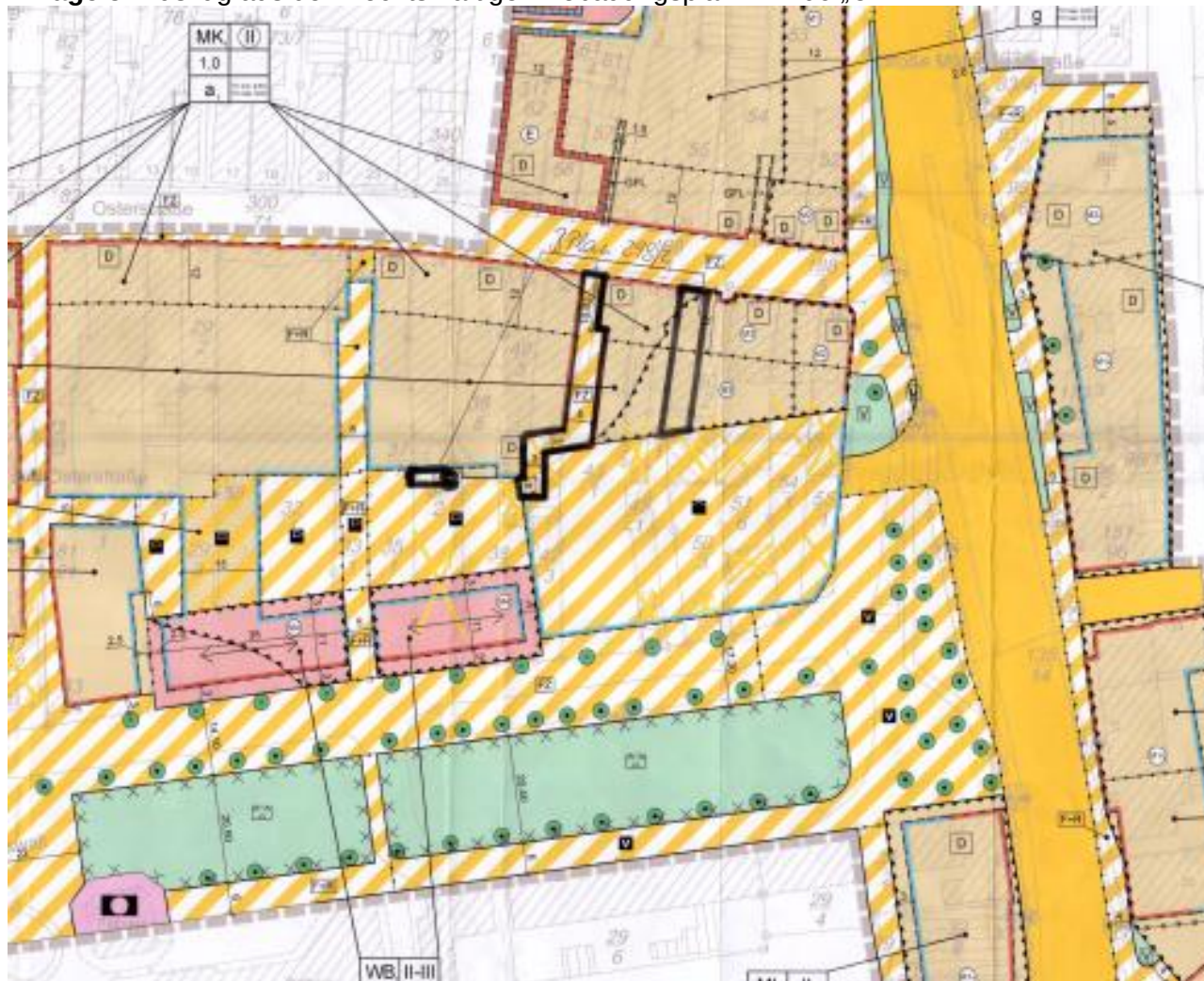
Anlage 3: Übersicht Kaufpreiszusammenstellung



Anlage 4: Entwicklung südlich Osterstraße



Anlage 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“



Aufhebung durch die
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 298,
vgl. Anlage 5b

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Besonderes Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

-  Geschossflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)
-  Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH min. 6,5 m
TH max. 8,5 m
FH min. 10,5 m

TH=Traufhöhe
FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Geschlossene Bauweise ↔ Firstrichtung
-  Abweichende Bauweise
-  Baulinie
-  Baulinie Erdgeschoss
-  Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

-  Flächen für den Gemeinbedarf. Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

6. Verkehrsflächen

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
-  Zweckbestimmung: Fußgängerzone
-  Zweckbestimmung: Anliegerweg
-  Zweckbestimmung: Parkplatz
-  Zweckbestimmung: Parkhaus
-  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Parkanlage
-  Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-  zu erhaltender Baum
-  anzupflanzender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzmaßnahmen
-  Lärmschutzmaßnahme
-  Abriss
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

- 1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2, MK3 und MK 4** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

- 1.3 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

In den Erdgeschossen ist in den Kerngebieten MK 3 eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung (gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) einnimmt.

- 1.4 Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

- 1.5 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

- 1.6 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

- 2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

- 2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

- 2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

3. Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO

- 3.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den besonderen Wohngebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4a (3) Nr. 3 BauNVO

- 3.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind im besonderen Wohngebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

4. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 2** sowie in den Mischgebieten **MI 1** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

5. Abweichende Bauweise

- 5.1 In den Kerngebieten **MK 1** gilt die **abweichende Bauweise a 1**:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40 sowie Wallstraße 2.

- 5.2 In den Mischgebieten **MI** gilt die **abweichende Bauweise a 2**:

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen gemäß textlicher Festsetzung 5.1 zulässig ist.

- 5.3 Im Besonderen Wohngebiet **WB 2** gilt die **abweichende Bauweise a 3**:

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen 15 m nicht überschreiten dürfen oder ab 15 m Gebäudelänge ein Rücksprung von der Baulinie erfolgt. Die Rücksprünge müssen eine Breite von mindestens 4,50 m Breite und mindestens 3,0 m Tiefe aufweisen.

6. Baulinien, Baugrenzen

6.1 Im Kerngebiet MK 1 darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

6.2 Die Baulinie in den Kerngebieten MK 2 und MK 4, in den Mischgebieten und in den Besonderen Wohngebieten darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.

Entlang der Baulinie am Georgswall sind Rücksprünge für Staffelgeschosse zulässig. Die Rücksprünge dürfen 2,5 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten.

6.3 Die Baulinie entlang der Löhne darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Löhne betragen.

Die Baulinie entlang der Löhne darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Löhne gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.

6.4 Im Kerngebiet **MK 2Ü** gelten die Baugrenzen nur in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist nur eine offene Überbauung zulässig.

6.5 Im Besonderen Wohngebiet WB 1 darf die Baulinie am Georgswall für Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

7. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrthöhen

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. In den Mischgebieten gilt die Mindesttraufhöhe nur entlang der Baulinie.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden, wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt und wenn die Traufe an die öffentliche Verkehrsfläche „Anliegerweg“ angrenzt.

Die Traufhöhe im Kerngebiet MK 2 und MK 4 darf für Garagen, eingebaute Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden.

7.3 Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet MK 1 müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

7.4 Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkhaus“ ist ein Parkhaus zulässig.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist eine ebenerdige Stellplatzanlage zulässig.

8.3 Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Parkhaus“ gilt folgende Regelung:

(1) In den Kerngebieten östlich der Marktpassage bis zur Löhne (Verkehrsfläche Fußgängerzone) zwischen den Gebäuden Osterstraße 6A und 8 und deren südlicher Verlängerung sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

(2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße, am Georgswall, an der Wallstraße und der Großen Mühlenwallstraße sind in einem Bereich von 10 m - gemessen zur Straßenbegrenzungslinie – ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

9. Erhaltung von Bäumen

(1) Die zeichnerisch als gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Für die zu erhaltenden Bäume werden folgende Maßnahmen zum Baumschutz festgesetzt:

Im Bereich der Mischgebiets-, Kerngebiets- und Verkehrsflächen ist bei Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag ein Abstand vom Stammfuß von mind. 2,50 m einzuhalten. Dort ist ausnahmsweise eine Befestigung auf bis zu 25 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 0,30 m Bodenabtrag erfolgt.

Im Bereich der Grünflächen sind Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume ausgeschlossen.

(2) Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

10. Anpflanzung von Bäumen

(1) Bei der alleearartigen Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB innerhalb der am Georgswall festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ sind Winterlinden *Tilia cordata* „Greenspire“ zu verwenden. In der Baumreihe am südlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Kaiserlinden - *Tilia vulgaris* „Pallida“ zu verwenden.

(2) In der östlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist neben der Pflanzung von Winterlinden *Tilia cordata* „Greenspire“ in der Verlängerung des als Grünfläche festgesetzten Georgswalles die Pflanzung von zwei Blutbuchen – *Fagus sylvatica* „Purpurea“ zulässig.

(3) Als Pflanzqualitäten sind Solitär-bäume, 4 x verpflanzt, m.B., Stu 18-20, zu verwenden.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

11.1 Maßnahmen gemäß Din 18005

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmenbereich M 1

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen -mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs VI** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 6 entsprechen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 2

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs V** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 5, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 3

An allen der Großen Mühlenwallstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 4

An allen der Großen Mühlenwallstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

- (2) Auf der straßenabgewandten Seite sind Schallschutzmaßnahmen ausreichend, die einem um 5 dB(A) geringeren Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 entsprechen.
- (3) Ausnahmen von den Lärmschutzmaßnahmen nach (1) sind zulässig, wenn durch Neubaumaßnahmen zusätzliche schallabschirmende Effekte erzielt werden. Bei entsprechendem Nachweis im Einzelfall können geringere Maßnahmen durchgeführt werden bzw. auf Maßnahmen verzichtet werden.

11.2 Maßnahmen gemäß 16. BImSchV

Innerhalb der Maßnahmenbereiche M 1 a und M 2 a muss überprüft werden, inwieweit ein Anspruch auf die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß der 24. BImSchV besteht. In diesem Fall gelten die Maßnahmen M 1 und M 2 auch für die bestehenden Gebäude.

Anlage 5a: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 298/1.Änderung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 erfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

1.1. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

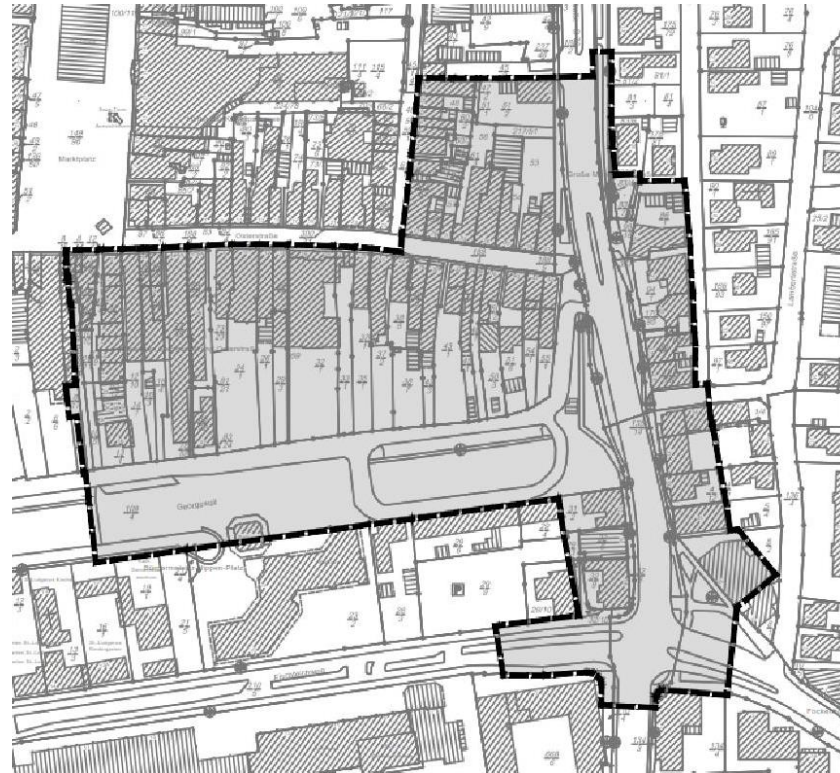
Die Zulässigkeit von Ausnahmen in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wird wie folgt ergänzt:

Ausnahmsweise zulässig sind:

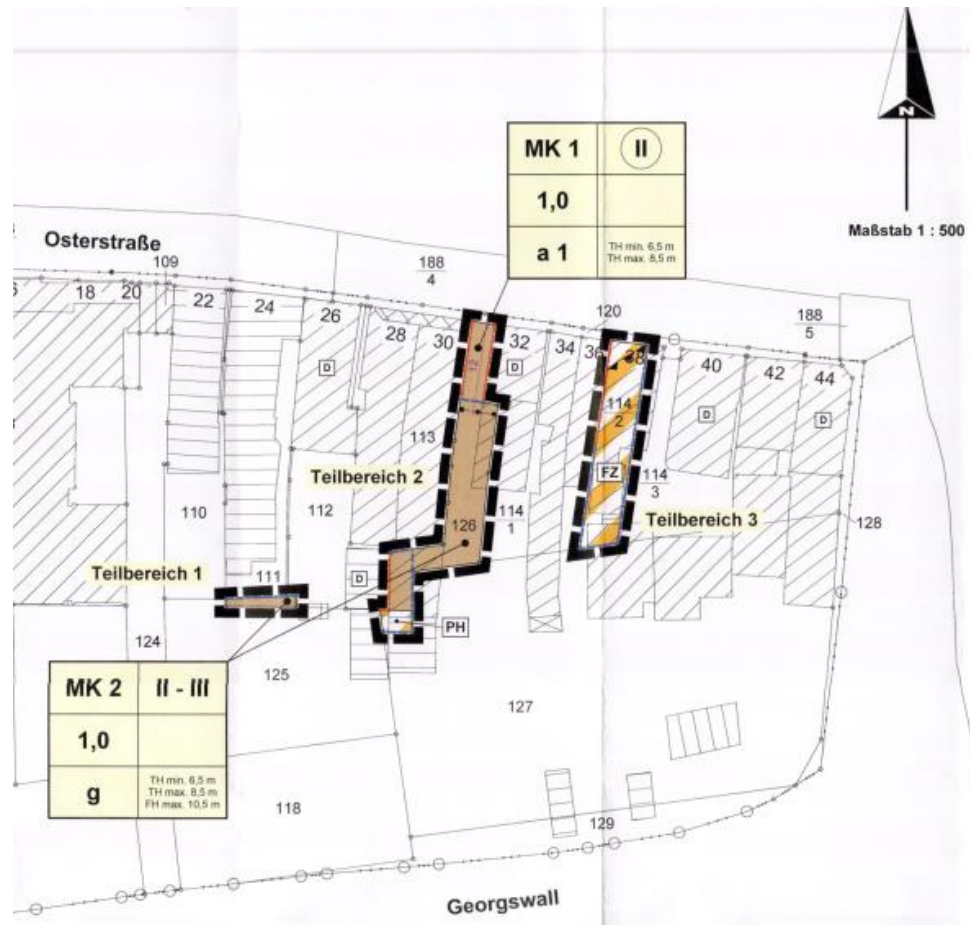
- Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist § 84 Abs. 3 NBauO.



Anlage 5b: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 298/2.Änderung



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH min. Mindestmaß der Traufhöhe
- TH max. Höchstmaß der Traufhöhe
- FH max. Höchstmaß der Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- a1 abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerzone
- Zweckbestimmung: Parkhaus

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Redaktionelle Übernahme aus der Ursprungsplanung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen

Nachrichtliche Übernahmen

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

1.1

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.2

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.3

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

1.4

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

1.5

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

1.6

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 2** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

3. Abweichende Bauweise

3.1

In den Kerngebieten **MK 1** gilt die abweichende Bauweise a 1:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40.

4. Baulinien, Baugrenzen

4.1

Im Kerngebiet **MK 1** darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

4.2

Die Baulinie in den Kerngebieten **MK 2** darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.

4.3

Die Baulinie entlang der Lohne darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Lohne betragen.

Die Baulinie entlang der Lohne darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

5. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrtshöhen

5.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

5.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden oder wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

Die Traufhöhe im Kerngebiet **MK 2** darf für Garagen, eingebaute Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden.

5.3

Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet **MK 1** müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

5.4

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

6. Garagen und Stellplätze

6.1

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße sind in einem Bereich von 10 m, gemessen zur Straßenbegrenzungslinie, ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

Fotos - Osterstraße 28/ 30:



Ansicht Osterstraße 28



Ansicht Osterstraße 30



Ansicht Osterstraße 28 und 30



Rückwärtige Ansicht Osterstraße 30



Lohne zwischen den Gebäuden Osterstraße 30 und 32

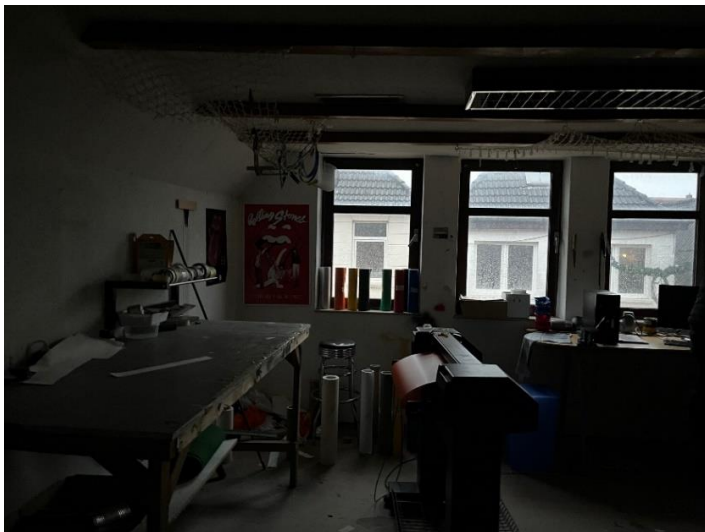




Verkaufsraum im Erdgeschoss Osterstraße 28 und 30



Aufgang zum 1. OG Osterstraße 28 und 30



1. OG Osterstraße 28 mit Blick zur Fußgängerzone



1. OG Osterstraße 30 mit Blick zur Fußgängerzone



2. OG Osterstraße 30



Treppenhaus zum 1. OG Osterstraße 30

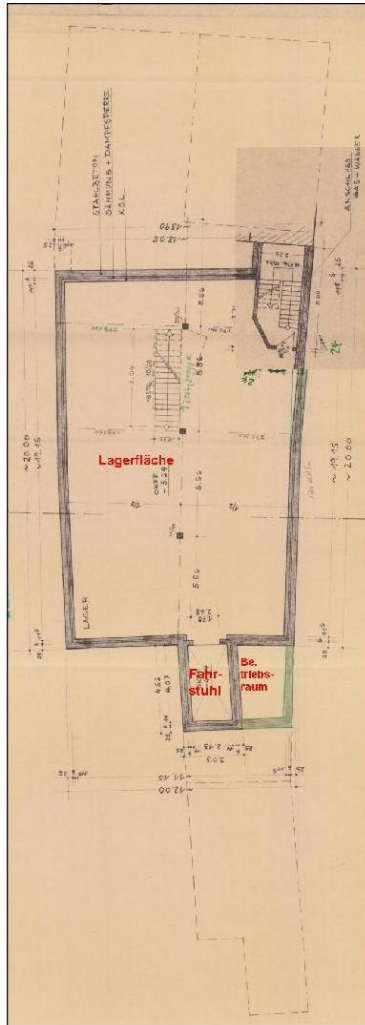
Feuchtigkeitsschäden im 1. OG Osterstr. 30

Gebäudedaten - Osterstraße 28/30

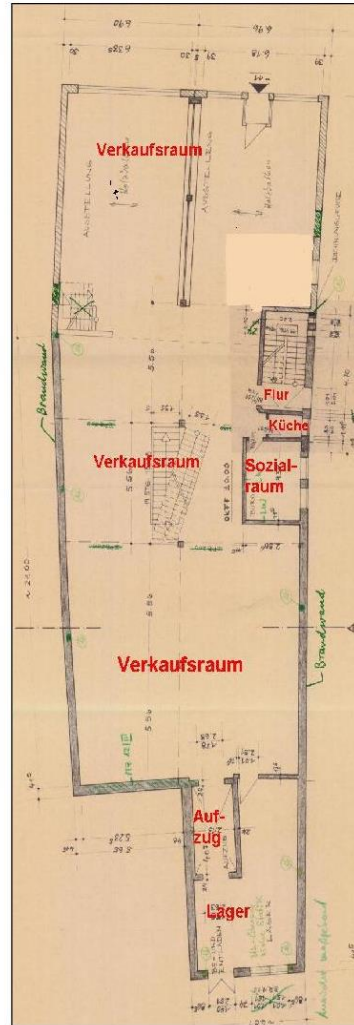
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Kellergeschoss



Erdgeschoss

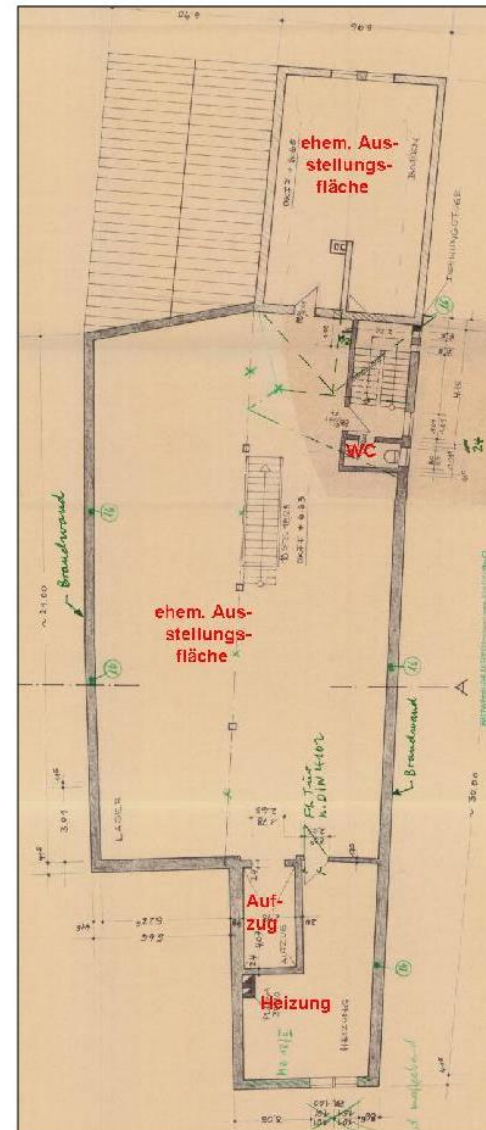


Die Treppe im Verkaufsbereich (EG) wurde entfernt, das Treppenhaus provisorisch geschlossen.

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann teilweise von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweichen.

Fotos - Osterstraße 32:



Ansicht Osterstraße 32



Ansicht Osterstraße 32 mit Blick in die Lohne



Seitenansicht Osterstraße 32



Rückwärtige Ansicht Osterstraße 32



Verkaufsraum im Erdgeschoss



Verkaufsraum im Erdgeschoss

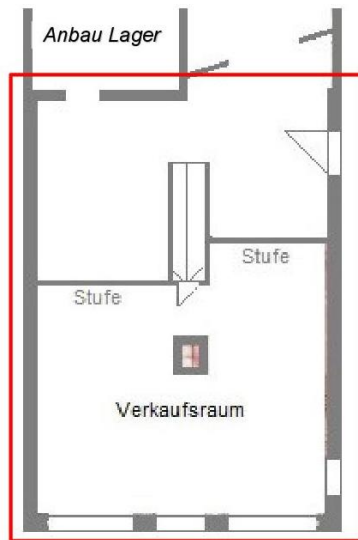


Bad im Dachgeschoss



Gebäudedaten - Osterstraße 32:

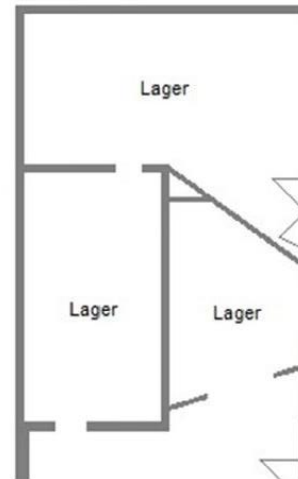
Quelle: Auszug aus den Bauakten



Erdgeschoss
(Vorderhaus als Denkmal rot umrandet)



Dachgeschoss (Denkmal)



Anbau Lager (kein Denkmal)