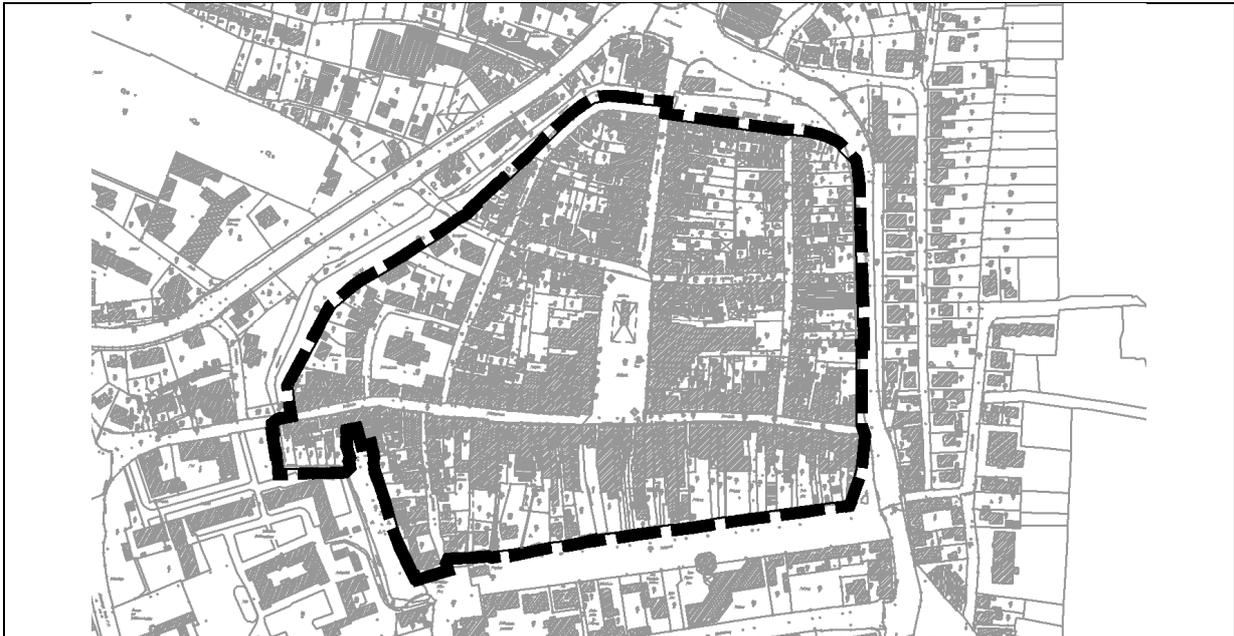


# Stadt Aurich

## Landkreis Aurich

### 37.Änderung des Flächennutzungsplanes „Altstadt Aurich“

Teil I der Begründung:  
**Ziele, Zwecke, Inhalte und  
wesentliche Auswirkungen der Planung**



Übersichtsplan

März 2018

Endfassung

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....                               | <b>3</b>  |
| <b>1. EINLEITUNG</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1.1. Planungsanlass .....  | 3         |
| 1.2. Rechtsgrundlagen.....   | 3         |
| 1.3. Beschreibung des Plangebietes.....  | 3         |
| 1.4. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....   | 4         |
| 1.5. Planungsrahmenbedingungen .....   | 5         |
| 1.5.1. Raumordnung.....  | 5         |
| 1.5.2. Bauleitplanung.....   | 5         |
| 1.5.3. Vorbereitende Untersuchung .....  | 7         |
| 1.5.4. Städtebaulicher Wettbewerb .....  | 7         |
| 1.5.5. Einzelhandelsgutachten.....   | 8         |
| 1.5.6. Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“.....  | 8         |
| 1.5.7. Sanierungsplanung.....  | 9         |
| 1.5.8. Parkraumkonzept.....  | 9         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....                       | <b>11</b> |
| 3.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB .....  | 11        |
| 3.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.....  | 11        |
| 3.1.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB .....                 | 11        |
| 3.1.4. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB ..... | 12        |
| 3.2. Relevante Abwägungsbelange .....  | 14        |
| 3.2.1. Verkehrliche Erschließung .....   | 14        |
| 3.2.2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....  | 16        |
| 3.2.3. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....   | 17        |
| 3.2.4. Denkmalpflege.....  | 18        |
| 3.2.5. Altablagerungen .....   | 19        |
| <b>4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>5.1. ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....   | <b>19</b> |
| 5.1. Ver- und Entsorgung.....  | 19        |
| 5.2. Daten zum Verfahrensablauf .....  | 20        |

## **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 Umsetzung der Stadtsanierung im Altstadtbereich zu schaffen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Beschreibung des Plangebietes**

Die Flächen im Änderungsbereich sind durch eine innerstädtische Nutzungsvielfalt aus Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe geprägt. In den Erdgeschosszonen überwiegen die Einzelhandelsnutzungen und die Dienstleistungen. Eine Wohnnutzung ist in allen Stadtquartieren überwiegend in den Obergeschossen vorzufinden, wobei der Anteil der Wohnnutzung mit ca. 20 % insgesamt nicht besonders hoch ist. Eine reine Wohnnutzung ist in kleinen Teilbereichen vorhanden, grundsätzlich überwiegt die Mischnutzung (EG Geschäft, OG Wohnen). Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in der Burgstraße, der Osterstraße und der Norderstraße. Hier dominiert in den Erdgeschosszonen die Einzelhandelsnutzung. Am Markt bestimmen die Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, EWE und Versicherungen die Nutzungsstrukturen. Gastronomische Einrichtungen sind in verschiedenen Stadtbereichen zu finden. Gleiches gilt medizinische Einrichtungen und Einrichtungen, die der gesundheitlichen Versorgung dienen. Zudem besteht ein geringer Anteil an Gemeinbedarfsflächen und an öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Weiterhin finden sich Leerstände; der Schwerpunkt liegt im Bereich der Marktstraße, der Wallstraße und im östlichen Teil der Osterstraße.

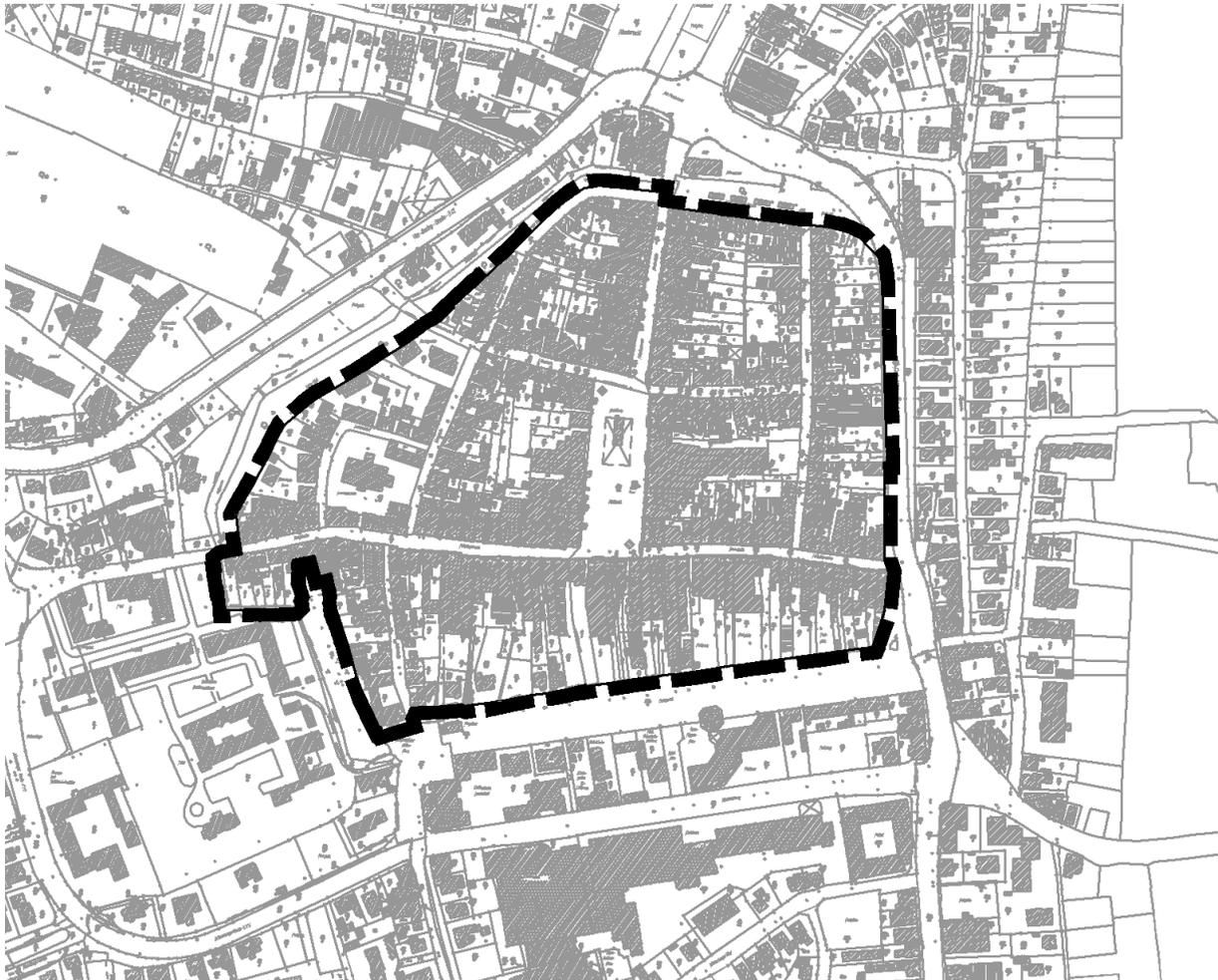
Zur Anbindung der Innenstadt an den Carolinenhof bestehen Durchgänge für den Fußverkehr durch den Carolinengang, die Marktpassage und den Rathausgang. Zusätzlich gibt es eine private Passage („Abegg-Passage“), die abends geschlossen wird. Die verbindende Funktion ist durch Defizite im Ausbaugrad der Passagen und Löhnen eingeschränkt. Bei dem historisch bedeutende Georgswall mit zwei Erschließungsstraßen ist die dazwischen liegende Freifläche zwischenzeitlich neu gestaltet und aufgewertet worden. Die Freizeit- und Naherholungsqualitäten wurden hierdurch verbessert. Südlich befinden sich das Rathaus der Stadt Aurich und weitere öffentliche Einrichtungen. Hier fehlt der direkte Bezug zur Innenstadt. Der Übergang vom Rathaus zum Carolinenhof über den Fischteichweg ist derzeit unübersichtlich und ungestaltet.



## 1.4 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Gebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den historischen Ortskern der Stadt Aurich - ohne den Schlossbereich - innerhalb des innerörtlichen Hauptverkehrsstraßenringes. Der Änderungsbereich erfasst einen ca. 16 ha großen Bereich der Altstadt von Aurich, der wie folgt begrenzt wird.

- ⇒ im Nordwesten durch die Nürnburger Straße und den Nürnburger Wall,
- ⇒ im Nordosten durch die Kleine Mühlenwallstraße,
- ⇒ im Osten durch die Große Mühlenwallstraße,
- ⇒ im Süden durch den Georgswall,
- ⇒ im Südwesten durch den Nürnburger Wall.



Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Raumordnung

#### □ Landesraumordnungsprogramm

Das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

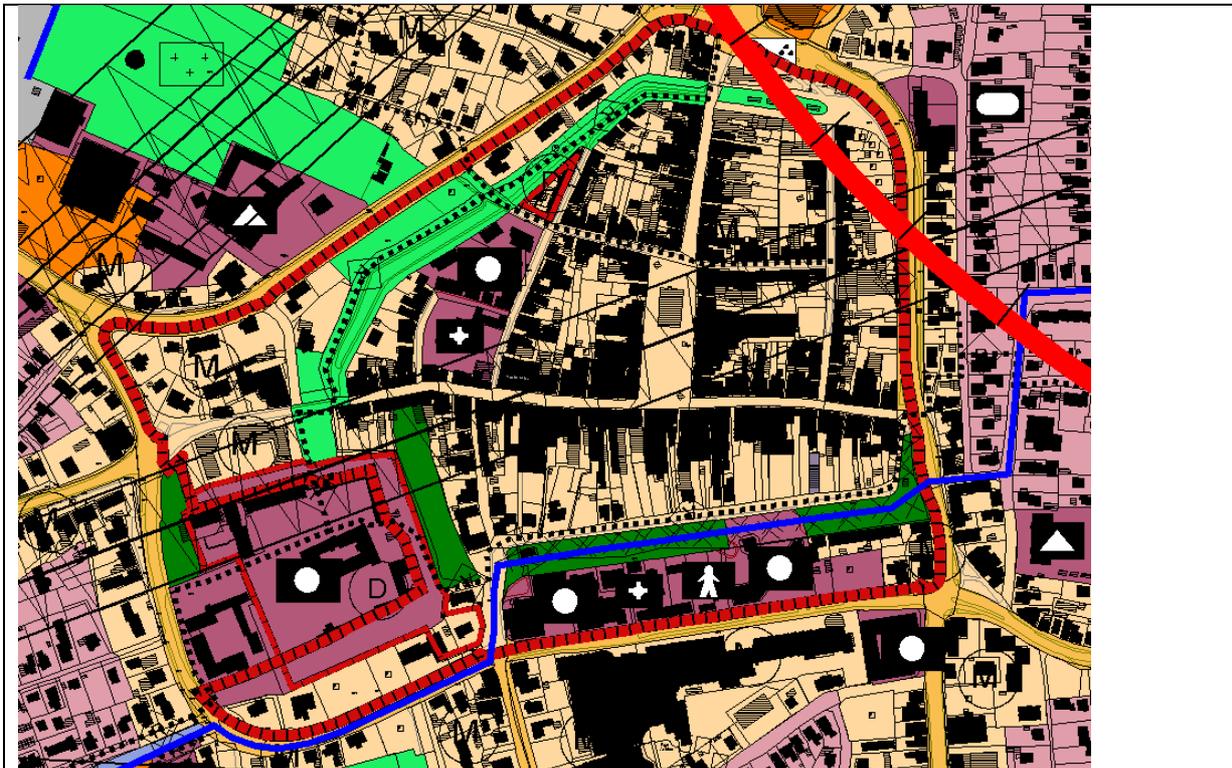
#### □ Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Aurich. Im Entwurf des RROP 2015 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Aurich ist die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Die mit dieser Bauleitplanung verfolgte Umsetzung des Rahmenplanes zur Sanierung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

### 1.5.2 Bauleitplanung

#### □ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt den größten Teil Innenstadt als gemischte Baufläche dar. Ausgespart hiervon sind lediglich die Flächen für Gemeinbedarf zwischen Georgswall und Fischteichweg, der Schlossbereich und Flächen entlang der Kirchstraße. Die ehemaligen Wallanlagen der Stadt sind als Grünflächen aufgenommen. Die überörtlichen Radwege sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sie verlaufen im Schlossbereich und im Bereich der ehemaligen Wallanlagen. Östlich der Wallanlagen und nördlich der Friedhofstraße ist eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt. Zudem verläuft über den Altstadtbereich eine Richtfunkstrecke.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



## □ Bebauungspläne

Für das Quartier zwischen Marktplatz, Marktstraße, Wallstraße und Osterstraße gilt der B-Plan **Nr. 135**. Hier sind Kerngebiete und an der Wallstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde die **1. Änderung des B-Planes Nr. 135** durchgeführt. Hier wurden Kerngebiete in besondere Wohngebiete umgewandelt und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung differenzierter gefasst.

Für den nordwestlichen Bereich der Altstadt gilt der B-Plan **Nr. 173**. Hier sind neben Kerngebieten auch Flächen für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke und Verwaltung) und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Marktplatz und weitere Straßen sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der ehemaligen Wallanlage ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Stadt hat für einen Teilbereich die **3. Änderung des Bebauungsplanes** zur Änderung der Nutzungsfestsetzungen aufgestellt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde an die Ziele des Rahmenplanes zur Stadtsanierung angepasst. Die Lambertikirche mit dazugehörigen Grundstücksflächen ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für die übrigen Flächen sind Kerngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Teilbereiche des B-Planes Nr. 173 werden durch die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173** sowie durch die B-Pläne Nr. 307, 298 und 310 überplant.

Das Verfahren zum B-Plan **Nr. 307** ist abgeschlossen. Hier sind Kerngebiete, Mischgebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen festgesetzt. Der B-Plan **Nr. 298** liegt derzeit öffentlich aus und setzt Kerngebiete, Mischgebiete, Besondere Wohngebiete sowie Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen fest. Der B-Plan **Nr. 310** setzt Mischgebiete, Besondere Wohngebiete sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen fest. Hier wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. In allen neu aufgestellten Innenstadtplänen wurden differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen sowie zu den Verkehrsflächen und zu den Grünflächen getroffen. Zudem wurde der Lärmschutz durch Festsetzungen geregelt. Die Sicherung des Stadtbildes erfolgte durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.

Für das Quartier zwischen Osterstraße und Georgswall gilt der Bebauungsplan **Nr. 213** mit der Ausweisung eines Kerngebietes und Verkehrsflächen innerhalb der Lohren. Der B-Plan Nr. 213 wird durch die B-Pläne Nr. 298 und Nr. 307 überplant.

Die Flächen zwischen Georgswall und Fischteichweg gehören zum B-Plan **Nr. 49**. Die Grünanlagen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Die südliche Straße sowie Wegeverbindungen durch die Grünanlage sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 49 sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung“ und „Kirche“ ausgewiesen. Im Südosten sind Kerngebiete ausgewiesen. Der B-Plan Nr. 49 wird durch die B-Pläne Nr. 298 und Nr. 307 überplant.

### **1.5.3 Vorbereitende Untersuchung**

Mit Ratsbeschluss vom 13.11.2003 hat die Stadt Aurich Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für ein 32,36 ha großes Untersuchungsgebiet der Innenstadt/Altstadt eingeleitet. Die Untersuchungen sollten klären, ob und in welchem Maße städtebauliche Missstände vorliegen, die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet bilden.

Anlass der Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen war der zunehmende Umfang von Ladenleerständen, vor allem in den Randbereichen der Innenstadt/ Fußgängerzone aufgrund fehlender Nachfrage nach Laden- und Büroflächen bzw. Parallelentwicklungen am Stadtrand. Vor diesem Hintergrund gewinnen andere Nutzungen – vor allem das Wohnen – an Bedeutung. Allerdings liegen im Bereich der Erschließung und des Parkens Situationen vor, die die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufszentrum und Wohnstandort gefährden. Zielsetzung der Untersuchung war somit, die Missstände im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die sich verändernde Nachfrage und Nutzungssituation differenziert herauszuarbeiten sowie im Rahmen des Erneuerungskonzeptes den möglichen Entwicklungs- und Handlungsspielraum zu verdeutlichen. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplantem Maße erfüllt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt soll daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Hierzu sollen die funktionierenden Einzelhandelsbereiche stabilisiert und in Form einer Nord-Südachse zwischen dem Marktplatz und dem Carolinenhof verbunden werden. Zudem soll die Wohnnutzung gestärkt werden und eine funktionale und gestalterische Aufwertung in der Erschließung der Innenstadt erfolgen.

### **1.5.4 Städtebaulicher Wettbewerb**

Die Stadt hat zur Verbesserung der Innenstadtsituation und Beseitigung der städtebaulichen Defizite einen Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich von der historischen Altstadt über den Altstadtring bis an das Einkaufscenter Carolinenhof und schließt den Georgswall mit ein. Es stellt somit die Verknüpfung zwischen historischer Altstadt und dem Einkaufscenter dar. Zielsetzung des Wettbewerbs war insbesondere, die Verbindung zwischen nördlichen Altstadtbereich und südlichen Bereich mit Rathaus und Carolinengang zu verbessern. Im Ergebnis des Wettbewerbs ist vorgesehen, durch eine Erneuerung der Rathauspassage den Carolinenhof mit der historischen Altstadt zu verbinden und eine kleinteilige städtebauliche Ergänzung der Altstadtbebauung vorzunehmen. Die Rathauspassage als befestigte Verbindung zwischen Altstadt, Rathaus und Carolinenhof dient als multifunktionale Platzfläche, bündelt als attraktiver Ort Flächen für Veranstaltungen und bietet Platz für eine Gastronomie im Außenbereich. In den historischen Altstadtbereichen soll das Erdgeschoss für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung und das Obergeschoss für Wohnen genutzt werden. Der Georgswall wird als großzügiger Park mit Baumbestand belassen und umlaufend durch eine barrierefreie Verkehrsfläche gerahmt, die für Anlieger, Andienung, Fußgänger und Radfahrer und den temporär stattfindenden Markt (im Norden) sowie für Fußgänger und Radfahrer (im Süden) ausreichend dimensioniert ist. Die Grün- und Freiflächengestaltung des Georgswalls ist zwischenzeitlich umgesetzt worden.



### 1.5.5 Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich wurde im Zeitraum von November 2012 bis Oktober 2015 von der CIMA-Beratung und Management aus Lübeck neu aufgestellt. Das Einzelhandelskonzept mit Stand vom 28.10.2015 wurde dem Bauausschuss der Stadt Aurich am 06.04.2016 zur Beratung vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2016 vom Rat der Stadt Aurich als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen.

Wesentliche Zielsetzungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung betreffen die Weiterentwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Der zentrale Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinn ist der Innenstadtbereich Aurichs. Im Stärken und Schwächen-Profil des Einzelhandelskonzeptes wurde aufgezeigt, dass die Innenstadt im Kern gut zu bewerten ist und eine gute Aufstellung im persönlichen Bedarf sowie eine mittelzentrale Aufstellung in mehreren Warengruppen hat. Allerdings ist der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Innenstadt in Relation eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Schwächen sind auch Trading-Down-Ansätze in Rand- und Nebenlagen der Innenstadt sowie die Entwicklung des Carolinenhofs und die Funktion des Marktplatzes. Handlungsempfehlungen sind daher:

- eine gezielte Stärkung der Innenstadt durch Ansiedlung von „Magneten“ und eine Stärkung der schwachen Lagebereiche,
- eine Überprüfung der möglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (innenstadt-, nahversorgungs- und umlandverträglich),
- eine Verknüpfung von Maßnahmen der Sanierung, der Wirtschaftsförderung und des Städtebaus zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

### 1.5.6 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt“ aus dem Jahre 2004, dem der EU-Förderung zugrunde liegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen eines Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie verkehrsplanerischen Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für die zukünftige Entwicklungen der historischen Altstadt dient und Sanierungszielen und verschiedener Projekte zur Stärkung und Attraktivierung aufzeigt. Die der Rahmenplanung vorangegangenen Untersuchungen haben gezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugedachte Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Ausweitung der innerstädtischen Laden- und Bürozone in die kleinteilig strukturierten Randlagen der Altstadt ist nicht wahrscheinlich, da die Nachfrage nach diesen Flächen nicht vorhanden bzw. nicht für diesen Standort mobilisierbar ist. Dagegen werden die Ausweitungen des Wohnens in den Randbereichen angesichts der bestehenden Nachfrage Chancen eingeräumt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt muss daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Dabei bestehen zudem gute Chancen, die Funktion für den Tourismus weiter zu entwickeln.

Die Rahmenplanung enthält fasst folgende Leitbilder:

- Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hierbei insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlagen ist zu verbessern. Die touristischen Funktionen der historischen Altstadt sollen hierbei bewusst gestärkt werden.

- Die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort ist zu stärken. Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist der zusammenhängende Hauptgeschäftsbereich der Altstadt mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Carolinenhof zu verknüpfen. Die Endbereiche der Fußgängerzone sind hierbei zu stabilisieren.
- Die Wohnfunktion ist im Stadtzentrum durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Ausweitung des Wohnens ist in den Randbereichen vorzusehen.

Der Rahmenplan umfasst entsprechend den o.g. Leitbildern Aussagen zum Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, ruhenden Verkehr, Radwegenetz zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept. Die Rahmenplanung wird derzeit noch fortgeschrieben. Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist die Rahmenplanung mit Stand vom März 2011.

### 1.5.7 Sanierungsplanung

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro re.urban aus Oldenburg<sup>1</sup> eine Analyse der städtebaulichen Gestalt – mit dem Schwerpunkt: Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume – vorgenommen worden. Hierzu wurde im Februar 2009 eine Broschüre mit Gestaltungsmerkmalen und Gestaltungsempfehlungen für die historische Altstadt Aurich herausgegeben. Dabei wurden Vorgaben für den Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur, die Baukörper, die Fassadengestaltung, die Schaufenster und Werbeanlagen sowie die Freiflächen gemacht. Des Weiteren ist das Büro re.urban beratend für Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet tätig.

### 1.5.8 Parkraumkonzept

Derzeit wird ein Parkraumkonzept für die Innenstadt von Aurich durch das Büro PGT<sup>2</sup> aus Hannover erstellt. In dem Konzept wurden Bestand und Auslastung der ebenerdigen Parkplätze und Tiefgaragenstellplätze in der Innenstadt analysiert. Im Weiteren wurden unter Berücksichtigung der durch die Rahmenplanung vorgeschlagenen Verbesserung der Stellplatzsituation die künftige Auslastung der Parkbereiche ermittelt und Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Erschließung der Parkräume entwickelt. Das Konzept wurde am 25.08.2016 vom Rat der Stadt Aurich zur Kenntnis genommen.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung dieser 37. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Vorgaben aus dem Rahmenplan und den städtebaulichen Konzepten und Fachplanungen umzusetzen und eine Rechtsgrundlage für verbindliche Bauleitpläne zu schaffen.

Das **Nutzungskonzept** sieht einerseits eine Stärkung des Einzelhandels, andererseits aber auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung vor. Hierzu sollen Kerngebiete, Besondere Wohngebiete und/oder Mischgebiete ausgewiesen werden. Die Kerngebietszone mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen sowie Wohnen in den Obergeschossen ist überwiegend auf den Bereich der Fußgängerzone zu konzentrieren.

---

1 re.urban, Escherweg, 1, 26121 Oldenburg

2 PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover



Dabei sollen die Flächenkapazitäten für den Einzelhandel durch die Zusammenlegung von Grundstücksflächen vergrößert werden.

Außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche soll durch die Festlegung von besonderen Wohngebieten für die Flächen entlang der Marktstraße, der Wallstraße und Teilbereichen entlang des Georgswalls zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt könnten in der Altstadt bis zu 200 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, die Schaffung von privaten Freiflächen und von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus.

Zudem soll in den Randbereichen der Innenstadt durch die Festlegung von Mischgebieten die vorhandene Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen gesichert werden.

In den Kerngebieten ist das allgemeine Wohnen nur in den Obergeschossen zulässig. Hierdurch ist das Wohnen in der Altstadt durch die jetzigen Rechtsgrundlagen eingeschränkt. Daher sollen in der verbindlichen Bauleitplanung besondere Wohngebiete ausgewiesen werden, die das Wohnen allgemein zulassen und den zusätzlichen Wohnraum sicherstellen.

Damit sich die besonderen Wohngebiete aus dem Flächennutzungsplan entwickeln können, werden im Rahmen dieser 37. Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Darstellung der übrigen Bodennutzungen wie gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend übernommen. Anpassungen ergeben sich zudem im Bereich nördlich der Lambertikirche, wo die bisherige Gemeinbedarfsfläche der gemischten Baufläche zugeordnet wird.

Das **Verkehrskonzept** sieht für die abseits der Fußgängerzone gelegenen Straßen eine funktionale Verbesserung durch Umgestaltung als verkehrsberuhigte Bereiche vor. Zur besseren Vernetzung der Altstadt mit dem Carolinenhof soll die Fußgängerzone um eine Rathauspassage und einen Fußgängerbereich am Georgswall erweitert werden. Durch die fußläufige Anbindung zum Carolinengang soll diese geschäftliche Lage gestärkt werden. Eine weitere Stärkung der Innenstadt soll durch eine Verbesserung der öffentlichen Stellplatzsituation erzielt werden. Zwischen der Osterstraße und dem Georgswall soll eine zusätzliche öffentliche Stellplatzanlage mit Anbindung an die Großen Mühlenwallstraße geschaffen werden. Zudem soll der zwischen Burgstraße und Georgswall gelegene Parkplatz vergrößert werden. Weitere öffentliche Stellplätze sollen in dem Quartier westlich des Marktplatzes geschaffen werden. Zusätzlich werden im Rahmen der Schaffung von Wohnraum private Quartierstellplätze gesichert. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen können aus der gemischten Baufläche entwickelt werden. Gleiches gilt auch für den Marktplatz. Die weitergehende Sicherung von Stellplätzen erfolgt in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen.

Das **baulich-räumliche Konzept** sieht die langfristige Erhaltung und Aufwertung des bis heute prägenden historischen und städtebaulich bedeutenden Gefüges aus Altstadt, Wallanlagen, alleebegleitenden Promenaden und Stadtgräben vor. Hierzu werden in der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Festsetzung und örtliche Bauvorschriften getroffen.

Entsprechend dem **Durchführungskonzept/Nutzungskonzept** wurden und werden Bauleitpläne für Teilbereiche der Altstadt aufgestellt (siehe Kapitel 1.5.3) und Umlegungsverfahren durchgeführt.

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

#### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

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. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **3.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

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.

Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. und die Deutsche Telekom hatten keine Anregungen und Hinweise. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

##### Ostfriesische Landschaft

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. In der Begründung wurden Aussagen zur den erforderlichen Maßnahmen der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.

##### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich

Die Hinweise zur B 72 werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Erschließungsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung mit der Landesbehörde abzustimmen ist, wird beachtet.

##### Kabel Deutschland

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

##### OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.

Neben der schriftlichen Beteiligung wurde ein Erörterungstermin am 14.04.2011 im Rathaus der Stadt Aurich durchgeführt. Hier wurden Anregungen zur geplanten Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen und zur Begrünung in der Innenstadt vorgetragen. Die Anregungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung teilweise berücksichtigt.

#### **3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. hat keine Anregungen und Hinweise. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:



### Landkreis Aurich

Die Auffassung, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die Darstellungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen in den Planungen unzureichend sind, wird nicht geteilt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens werden berücksichtigt, die Begründung wurde diesbezüglich um die grundsätzlichen Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept vom Oktober 2015 ergänzt. Maßgeblich für die Einzelhandelsentwicklung ist auch die Rahmenplanung der Stadt Aurich, die Grundlage dieser Bauleitplanung ist. Der Hinweis zum Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 452 001 422 "Pingelhus/Georgswall (Alter Auricher Hafen)" wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis aufgenommen.

### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich

Die Hinweise zur B 72 werden zur Kenntnis genommen. Die Fachplanung wird im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 298 und 310 erstellt. Der Hinweis zur Vorbelastung der B 72 wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

### Ostfriesische Landschaft

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. In der Begründung wurden Aussagen zur den erforderlichen Maßnahmen der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.

### Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

Aus Sicht der IHK für Ostfriesland und Papenburg wird das Vorhaben grundsätzlich positiv gesehen. Der Hinweis, ausreichend ebenerdige Einstellplätze für den ansässigen Einzelhandel bereitzustellen, wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

### Kabel Deutschland

Der Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

### LGLN Aurich, Katasteramt Norden

Die Hinweise werden zur Plangrundlage werden beachtet.

### EWE Netz, Netzregion Ostfriesland

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.

### OOWV

Die Hinweise zur Versorgung werden beachtet.

### Entwässerungsverband Aurich

Seitens des Entwässerungsverbandes Aurich bestehen keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.1.4 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgenden Änderungen vorgenommen:

- Eine Änderung betrifft die Ausweisung von Parkplatzflächen (Volksbank, Südlich Burgstraße, südlich Osterstraße) und dem Marktplatz. Diese Flächen wurden nicht mehr separat dargestellt, sondern in die Ausweisung der gemischten Baufläche integriert. Die Darstellung ist entbehrlich, da die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus der gemischten Baufläche entwickelt werden können. Das gleiche gilt für den Marktplatz.

- Eine weitere Änderung bezieht sich auf die Flächendarstellung im nördlichen Bereich zwischen der Wallstraße und der Großen-Mühlenwallstraße. Nach der ersten Auslegung wurde die gemischte Baufläche im Bereich der Großen-Mühlenwallstraße erweitert, während im Bereich der Wallstraße die Wohnbaufläche etwas erweitert wurde. Diese Ausweisung entspricht den detaillierten Festsetzungen zur Art der Nutzung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 310.
- Die Darstellung des überörtlichen Hauptradweges wurde in den Planentwurf übernommen und der Streckenverlauf im Bereich zwischen der Wallstraße und der Großen-Mühlenwallstraße entsprechend der Festlegung im Bebauungsplan Nr. 310 angepasst.
- Als nachrichtliche Übernahme wurde eine das Gebiet querende Richtfunkstrecke dargestellt.
- Im Bereich der Nürnburgerstraße wurden Gebäude als Ensemble - die dem Denkmalschutz unterliegen - umgrenzt dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind von privater Seite keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Fachbehörden liegen Stellungnahmen mit folgenden Inhalten vor:

Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V., der Entwässerungsverband Aurich, die IHK für Ostfriesland und Papenburg und das Bistum Osnabrück haben keine Anregungen und Hinweise.

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Aurich

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Änderung des Landesraumordnungsprogrammes wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Zwischenzeitlich gilt das LROP 2017 in der Fassung vom 26. September 2017.

Der Hinweis zum Entwurf des RROP 2015 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Aus raumordnerischer Sicht wird die vorgesehene Stärkung der Innenstadt begrüßt. Es wird empfohlen, diese Stärkung prioritär vor den schwachen Lagebereichen voranzutreiben, um eine Nivellierung der Zentrenstärkung zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Einzelhandelsgutachten wird beachtet, die Begründung wird redaktionell angepasst.

Aus abfallrechtlicher und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung zum Bebauungsplan 307 und im Umweltbericht genannten Hinweise beachtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; betrifft jedoch nicht die 37. FNP-Änderung.



Aus straßenrechtlicher Sicht wird der Hinweis gegeben, dass insbesondere Anlegung von zusätzlichem Parkraum und die Verkehrsführung auf dem Georgswall Auswirkungen auf die Kreuzung K 111 (Julianenburger Straße) / Fischteich-weg/Hafenstraße haben kann und in die Planungen für die Umgestaltung dieser Kreuzung aufgenommen werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist nach Auffassung des Landkreises gewährleistet. Von einer schrittweisen Umsetzung der Vorgaben des Generalentwässerungsplanes wird ausgegangen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Auslegungsbekanntmachung und zur FNP-Änderung werden zur Kenntnis genommen.

#### LGLN Aurich, Katasteramt Norden

Der Hinweis zur Plangrundlage wird zur Kenntnis genommen. Die Plangrundlage für den Flächennutzungsplan kann laut Durchführungsvorschrift auf einer ALKIS – Grundlage basieren. Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

#### Ostfriesische Landschaft

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. In der Begründung wurden Aussagen zu den erforderlichen der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen. Die Stadt Aurich wird die erforderlichen Prospektionen bei Bedarf durchführen lassen. Die Bedenken können damit zurückgewiesen werden.

#### Deutsche Telekom

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

#### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.

#### OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### **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**

Die verkehrliche Anbindung der Altstadtquartiere erfolgt über die am Rand der ehemaligen Wallanlagen gelegenen Straßen „Am Pferdemarkt“, Große Mühlenwallstraße, Fischteichweg, Julianenburger Straße und die Von-Ihring-Straße (B72). Die inneren Quartiere werden über die innerhalb der Wallanlagen gelegenen Altstadtstraßen erschlossen, wobei die Osterstraße, Burgstraße, Hafenstraße, ein Teil der Wallstraße und der Kirchstraße als Fußgängerzone festgelegt sind. Die Fußgängerzone wird um den nördlichen Abschnitt der Georgswalls erweitert. Zur Durchlässigkeit des Quartiers zwischen Osterstraße/Burgstraße und zur Anbindung des südlichen Bereichs mit Rathaus und Carolinenhof werden fußläufige Anbindungen in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Im Verkehrskonzept der Stadt Aurich ist vorgesehen, die **Stellplatzsituation** zur Stärkung der Innenstadt zu verbessern. Folgende **Maßnahmen** sind vorgesehen:

- Zwischen der Osterstraße und dem Georgswall (B-Plan 298) soll eine zusätzliche öffentliche Stellplatzanlage mit Anbindung an die Großen Mühlenwallstraße geschaffen werden. Dieser Parkplatz ist als Parkhaus und ebenerdiger Stellplatz geplant. Hierzu wurden Erschließungskonzepte erstellt. Die Lage östlich der Rathauspassage und der Großen Mühlenstraße ist im Grundsatz durch den städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben. Eine Zuwegung zum Parkhaus wurde im Zuge der verkehrlichen Ertüchtigung der Großen Mühlenwallstraße bereits verkehrsgerecht hergestellt. Die ebenerdig geplanten Parkplätze sollen ebenfalls auf direktem Weg über die neue Anbindung Georgswall/Großen Mühlenwallstraße geführt werden. Diese Zu- und Ausfahrten erfolgen durch eine Durchfahrt im Parkhaus. Damit wird der Georgswall vom Park- bzw. Parksuchverkehr komplett entlastet. Die Ver- und Entsorgung und die Andienung der umliegenden Nutzungen erfolgen über den Georgswall.
- Der zwischen Burgstraße und Georgswall (B-Plan 307) vorhandene ebenerdige Parkplatz soll gesichert und geringfügig vergrößert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung werden eine öffentliche Stellplatzflächen und ein privater Parkplatz mit Bindung an 75 % öffentlich zugängliche Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Im Falle einer rückwärtigen Bebauung zur Vergrößerung der Einzelhandelsflächen ist für die entfallenden Kundenstellplätze ein Ersatz in einer Tiefgarage zu schaffen. Die öffentlichen Stellplätze bleiben als ebenerdige Stellplätze erhalten.
- Im Bereich zwischen der Marktstraße und der Osterstraße (B-Plan 135,1. Änderung) werden zusätzliche private Stellplätze für die Volksbank geschaffen.
- Weitere Kundenstellplätze befinden sich in dem Quartier zwischen Marktplatz und Kirchstraße.
- Zusätzlich werden im Rahmen der Schaffung von Wohnraum private Quartiersstellplätze gesichert.

Es werden somit ausreichend Stellplätze für den Einzelhandel sowie auch für die Gastronomie und für die Anwohner bereitgestellt.

Zur Verbesserung der **verkehrlichen Situation** sind folgende **Maßnahmen** vorgesehen:

➤ **Große Mühlenwallstraße / Anbindung Georgswall**

Für den an das Innenstadtquartier angrenzenden Abschnitt des Großen Mühlenwallstraße ist eine Neuordnung der Fahrbahnen und der Nebenanlagen vorgesehen. Der Streckenabschnitt zwischen der Kreuzung Fockenbollwerkstraße/Fischteichweg und der Einmündung Osterstraße muss verkehrstechnisch aufgewertet werden.

➤ **Ausbau der Nebenanlagen östlich der Großen Mühlenwallstraße**

Auf der Ostseite der Großen Mühlenwallstraße werden die Nebenanlagen ausgebaut und in einem Bereich durch einen Flächentausch öffentliche Stellplätze geschaffen.

➤ **Änderung der Nebenanlagen im Bereich der Zingelstraße**

Im Bereich der Zingelstraße (nördlich des Grundstücks Große Mühlenwallstraße 21) erfolgt eine Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindung durch Flächentausch.

Die o.g. Maßnahmen wurden zwischenzeitlich bereits umgesetzt.



### 3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von dem äußeren Straßenring vorbelastet. Zudem ist der Ausbau öffentlicher Parkplätze und der Großen Mühlenwallstraße geplant. Im Änderungsbereich sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

|                            | <b>DIN 18005</b>   | <b>16. BImSchV</b>                   |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Schutzbedürftigkeit</b> | tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)/ nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) |                                      |
| Kerngebiet                 | 65 / 55 dB (A)   | 64 / 54 dB (A)                       |
| Mischgebiet                | 60 / 50 dB(A)  | 64 / 54 dB (A)                       |
| Besonderes Wohngebiet      | 60 / 45 dB(A)  | keine vergleichb. Nutzung aufgeführt |
| Gemeinbedarf (wie MI)      | 60 / 50 dB(A)  | 64 / 54 dB (A)                       |

Die Auswirkungen des Verkehrslärms werden durch schalltechnische Gutachten vom Büro IEL aus Aurich geprüft. In einer ersten gesamtträumlichen Untersuchung<sup>3</sup> wurden die auf die „Altstadt“ einwirkenden Lärmimmissionen des „Altstadtringes“ berechnet und in einem Schallimmissionsraster dargestellt. Der Altstadtring besteht aus der Julianenburger Straße, der Von-Jhering-Straße, der Großen Mühlenwallstraße und dem Fischteichweg. Zusätzlich sind der Verkehr auf dem Georgswall und die Lärmimmissionen durch die geplanten öffentlichen Parkplatzflächen sowie die Tiefgaragenzufahrt in die Berechnung eingestellt worden. Die vorhandene Bebauung, die zum Teil aus Baudenkmälern besteht, wurde in der Berechnung als Gebäudebestand berücksichtigt. Für die Flächen, wo eine Neubebauung geplant ist, wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Aus den Ergebnissen der gesamtträumlichen Untersuchung wurde deutlich, dass in den inneren Quartieren der Altstadt die zulässigen Werte überwiegend eingehalten werden. An der äußeren Bebauung des Altstadtringes und in den Bereichen mit größeren Parkplätzen sind jedoch Überschreitungen der Werte zu verzeichnen. Die genauen Auswirkungen des Verkehrslärms werden in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft; hier werden auch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Für Teilbereiche der Altstadt werden derzeit Bebauungspläne aufgestellt. Für diese Bereiche wurden gesonderte schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 307 „Südlich Burgstraße“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> die Auswirkungen des öffentlich zugänglichen Parkplatzes zwischen Burgstraße und Georgswall geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für das dem Parkplatz am nächsten gelegene Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund Überschreitungen der Orientierungswerte während der Nachtzeit erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“ wurden im Gutachten<sup>5</sup> die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Großen Mühlenwallstraße, vom geplanten Parkplatz und der Tiefgaragenzufahrt geprüft. Die Lärmuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 teils deutlich überschritten werden.

<sup>3</sup> IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 13.01.2009

<sup>4</sup> IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 10.06.2011

<sup>5</sup> IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 24.01.2012 und Ergänzung 2017

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Gründen der Stadterhaltung (Sanierungsgebiet, Denkmalschutz) und auch aufgrund der Flächenkapazitäten nicht durchführbar. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen folgenden Bereichen erforderlich:

- Vorhandene Bebauung östlich der Großen Mühlenwallstraße,
- Quartier westlich der Großen Mühlenwallstraße, nördlich der Osterstraße (straßenseitiger Bereich zur Großen Mühlenwallstraße, Ecke Osterstraße),
- Quartier westlich der Großen Mühlenwallstraße, südlich der Osterstraße, nördlich der geplanten Parkplatz-Zufahrt (1. Abschnitt Richtung Große Mühlenwallstraße),
- geplante Neubebauung nördlich des Georgswalls und Ecke westlich des geplanten Parkplatzes,
- Vorhandene Bebauung westlich der Großen Mühlenwallstraße, südlich des Georgswalls.

Des Weiteren erfolgte eine Beurteilung nach der **16. BImSchV**. Hier wurde geprüft, ob sich aus den durch den Straßenausbau verursachten Änderungen ein erhöhter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt. Mit dem Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass bereits ohne die geplanten Umbaumaßnahmen die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Großen Mühlenwallstraße überschritten werden, so dass sich zukünftig an einigen Wohnhäusern rechnerisch eine höhere Schallimmissionsbelastung ergibt und dass die Richtwerte von 70/60 dB(A) (Tag/Nacht) überschritten sind. Für diese Wohnhäuser muss zusätzlich überprüft werden, inwieweit ein Anspruch auf die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß der 24. BImSchV besteht.

Zur Prüfung der schalltechnischen Situation aufgrund des geplanten Parkhauses statt der ursprünglich geplanten Tiefgarage wurde im November 2017 eine Ergänzung des Schallgutachtens auf der Grundlage der bisherigen Untersuchung von 2012 vorgenommen. Im **Ergebnis der ergänzenden Untersuchung** wurde festgestellt, dass sich gegenüber dem bisherigen Stand von 2012 (mit ebenerdigen Stellplatz und Tiefgarage) keine Verschlechterung ergibt. Vielmehr ergibt sich durch das Parkhaus mit eingebaute Lärmquelle (Stellplätze innerhalb geschlossener Wände) eine Verbesserung für die angrenzenden Nutzungen. Insofern können die bisherigen Vorkehrungen zum Lärmschutz im Grundsatz bestehen bleiben. Auf die Einschränkung der Wohnnutzungen in den angrenzenden Kerngebieten kann jedoch verzichtet werden.

### **3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber europäische Vogelarten werden bei baulichen Maßnahmen auf der Umsetzungsebene allgemein durch Berücksichtigung der Brutzeiten vermieden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands für die Fledermäuse ist nicht erkennbar, zumal die potenziell für Fledermaushabitate wertgebenden Altbäume (Quartierspotenzial, Jagdkorridor) in den nachgeordneten Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzt werden.



Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden und es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung die ökologische Funktion für Fledermäuse erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Damit stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Bauleitplanung nicht entgegen. Insofern begründet die Bauleitplanung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Weitergehenden Maßnahmen zum Ausgleich sind für Fledermäuse im Rahmen der Eingriffsregelung, unter Beachtung der vorstehend skizzierten Vermeidungsmaßnahmen, nicht erforderlich.

### **3.2.4 Denkmalpflege**

#### **□ Bau- und Bodendenkmale**

Die gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit einer Vielzahl von historischen Bauwerken prägen das Auricher Innenstadtbild in ganz erheblichem Maße - rd. 50% der Gebäude wurde vor 1900 errichtet und es gibt eine Vielzahl von Baudenkmalen/ geschützten Gebäuden. Ziel der Stadtentwicklung bzw. Sanierung ist es daher auch, das Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu bewahren. Entlang des Hauptgeschäftsbereiches der Burgstraße und der Osterstraße stehen ca. 30 % der Wohn- und Geschäftshäuser unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild. Dabei ist östlich der Wallanlage und nördlich der Friedhofstraße ein denkmalgeschütztes Ensemble vorhanden. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen zur Stadtsanierung ist neben der Erhaltung der Baudenkmale auch der Umgebungsschutz zu beachten.

Der Altbaumbestand rund um die Lambertikirche ist als Boden- und Kulturdenkmal (Nr. 175) geschützt.

#### **□ Archäologischen Denkmalpflege**

Im Planbereich sind Areale betroffen, in denen archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Eine Sichtung des Umfanges durch unterschiedliche Prospektionen ist daher notwendig. Auf Grundlage dieser Erhebungen kann dann ein Konzept zur Dokumentation der Strukturen und Sicherung der Funde und Befunde/Ausgrabungen erarbeitet werden. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig.

Es ist eine Sichtung des archäologischen Denkmalbestandes und frühzeitige Einbindung in die Planungen der Bodeneingriffe durch die Denkmalschutzbehörde erforderlich. Je nach Eingriff, z.B. Parkgarage, sind erhebliche Vorlaufzeiten für Ausgrabungen notwendig, dies sollte frühzeitig geplant werden. Für die Planung und Sichtung solcher Projekte bedarf es zunächst eines koordinierenden und aufnehmenden/dokumentierenden Archäologen sowie eines dokumentierenden Grabungstechnikers.

Die von der Ostfriesischen Landschaft eingesetzten Archäologen und Techniker können diesen Umfang nicht allein bewältigen, es ist personelle und maschinelle Unterstützung sowie Teile der Grabungsausstattung notwendig. Erst nach der Prospektion und Sichtung der Baumaßnahmen kann entschieden werden, ob weitere denkmalpflegerische Maßnahmen im Vorfeld von Erdarbeiten erforderlich sind. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden muß diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

### 3.2.5 Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

## 4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für die historische Altstadt von Aurich werden durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen getroffen:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Gemischte Baufläche     | 127.998 qm        |
| Wohnbaufläche           | 28.913 qm         |
| Fläche für Gemeinbedarf | 3.643 qm          |
| <b>Gesamt</b>           | <b>160.554 qm</b> |

Überlagernd mit den o. g. Darstellungen wird die Richtfunktrasse, die Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen und als Verkehrsanlagen der überörtliche Radweg übernommen. Dabei wird die Umgrenzung des denkmalgeschützten Ensembles entsprechend der örtlichen Ausprägung konkretisiert. Der Verlauf des überörtlichen Radweges wird im Osten an die sich aus dem Konzept zum B-Plan Nr. 310 ergebende geänderte Streckenführung angepasst.

## 5.1 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 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.



## 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

|   |   |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss   | am 20.05.2010   |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | am 13.05.2011   |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  | vom 13.05.2011 bis zum<br>03.06.2011  |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB   | am 14.04.2011 in Form einer<br>gemeinsamen Besprechung im<br>Ratssaal des Rathauses |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3<br>(2) BauGB der Planung:            |   |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB   | vom 24.02.2012 bis zum<br>26.03.2012  |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB   | vom 24.02.2012 bis zum<br>26.03.2012  |
| Beschluss über den geänderten Entwurf und die Öffentliche Auslegung<br>gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: |   |
| Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB   | vom 25.07.2016 bis zum<br>26.08.2016  |
| Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB   | vom 25.07.2016 bis zum<br>26.08.2016  |
| Feststellungsbeschluss durch den Rat  |   |
| Ausarbeitung der 37. Flächennutzungsplanänderung<br>NWP Planungsgesellschaft                            |   |
| Oldenburg, den  |   |

---

Unterschrift

Die Begründung ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Aurich, den

---

Bürgermeister