

343

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 343 Fockenbollwerkstraße / Wanderweg

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

*Stadt Aurich
Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich*

Entwurf
BEGRÜNDUNG

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße / Wanderweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 26.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 11.08.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße / Wanderweg“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße / Wanderweg“ und der Entwurf der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzung

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplanes Nr. 343 „Fockenbollwerkstraße / Wanderweg“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung	3
1.2 Planverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4 Bodenordnende Maßnahmen	3
1.5 Übersichtskarte	4
1.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
2 Planungsvorgaben	5
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.1 Flächennutzungsplan	7
3.2 Städtebauliches Konzept	8
4 Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	9
4.1.2 Mischgebiet	10
4.2 Bauweise und überbaubare Flächen	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet	10
4.3.2 Mischgebiet	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	11
4.4.1 Dachform (Mischgebiet)	11
4.4.2 Dachaufbauten	11
4.4.3 Einfriedungen	12
4.4.4 Werbeanlagen	12
5 Auswirkungen der Planung	12
5.1 Umweltbelange	12
5.1.1 Artenschutz	12
5.1.2 Baumschutz	13
5.2 Immissionsschutz	13
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.1 Verkehrserschließung	14
6.1.1 Öffentliche Erschließung	14
6.2 Ver- und Entsorgung	14
6.2.1 Wasserversorgung	14
6.2.2 Strom- und Gasversorgung	14
6.2.3 Telekommunikation	14
6.2.4 Löschwasser	14
6.2.5 Schmutzwasserbeseitigung	14
6.2.6 Müllabfuhr	14
6.2.7 Oberflächenentwässerung	14
7 Altstandorte	14
8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	15
8.1 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise	15
8.2 Archäologischer Denkmalpflegehinweis	15
8.3 Baumschutzsatzung	15
8.4 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten	15
8.5 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 u. 5	15
9 Städtebauliche Angaben	16

Bearbeitungsstand: 12.09.2017

Anlagen

Verkehrslärberechnung des Büros IEL aus Aurich (Bericht-Nr.: 4022-17-L1) vom 19. Mai 2017



1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 Fockenbollwerkstraße / Wanderweg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung Rosentor geschaffen werden.

Die Rahmenbedingungen für Einrichtungen der Altenpflege haben sich in den letzten Jahren in sozialpolitischer, soziodemografischer und ökonomischer Hinsicht deutlich verändert. Einrichtungen dieser Art finden sich insoweit in einem verschärften Anforderungsfeld wieder.

Die Altenpflegeeinrichtung Rosentor existiert seit ca. 20 Jahren am Standort Fockenbollwerkstraße. Die Betreibergesellschaft beabsichtigt eine umfangreiche Modernisierung und Erweiterung der Anlage durchzuführen. Die vorhandenen 62 Pflegeplätze sollen um 42 zusätzliche Plätze erweitert werden. Gleichzeitig soll mit Qualitätsverbesserungen, insbesondere durch die Umwandlung von Zweibettzimmern in Einzelzimmer, den gestiegenen Anforderungen an Einrichtungen der Altenpflege entsprochen werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Modernisierung und Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung Rosentor sinnvoll, da sich der Standort im Zentrum der Stadt Aurich seit Jahren bewährt hat und ein Bedarf an weiteren Pflegeplätzen in der demografischen Entwicklung der Bevölkerung durchaus begründet ist. Zwar liegen der Stadt Aurich derzeit keine belastbaren Ermittlungen zum Bedarf an örtlichen Pflegeplätzen in den kommenden Jahren vor, nahezu alle verfügbaren Studien¹ sagen aber einen Anstieg der Pflegebedürftigen und einen deutlich steigenden Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen voraus.

1.2 Planverfahren

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen, für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche liegt unter den im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 qm. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Überdies wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

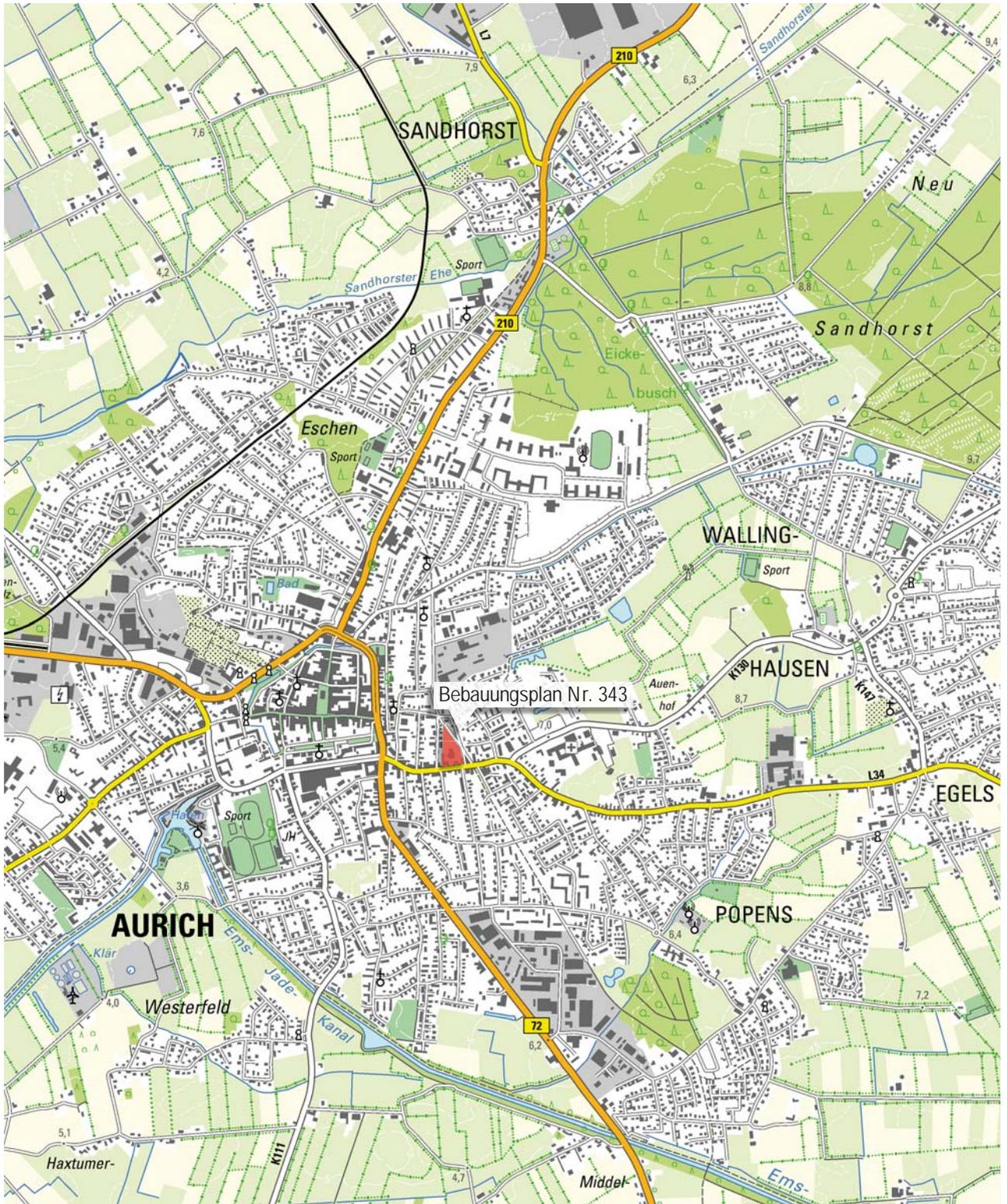
Das Plangebiet liegt östlich der Kernstadt von Aurich und grenzt unmittelbar nördlich an die Fockenbollwerkstraße. Der keilförmige Zuschnitt des Geltungsbereiches wird westlich durch die Bebauung an der Schmiedestraße und östlich durch den Ostfriesland-Wanderweg begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,9 ha. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

¹ (Institut der deutschen Wirtschaft Köln - Die Zukunft der Sozialen Pflegeversicherung, Fakten und Reformperspektiven, Ernst & Young - Stationärer Pflegemarkt im Wandel, IS Immobilien-Service GmbH / Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V. - Abschätzung des örtlichen Bedarfs an stationären Pflegeplätzen und Einrichtungen des betreuten Wohnens)

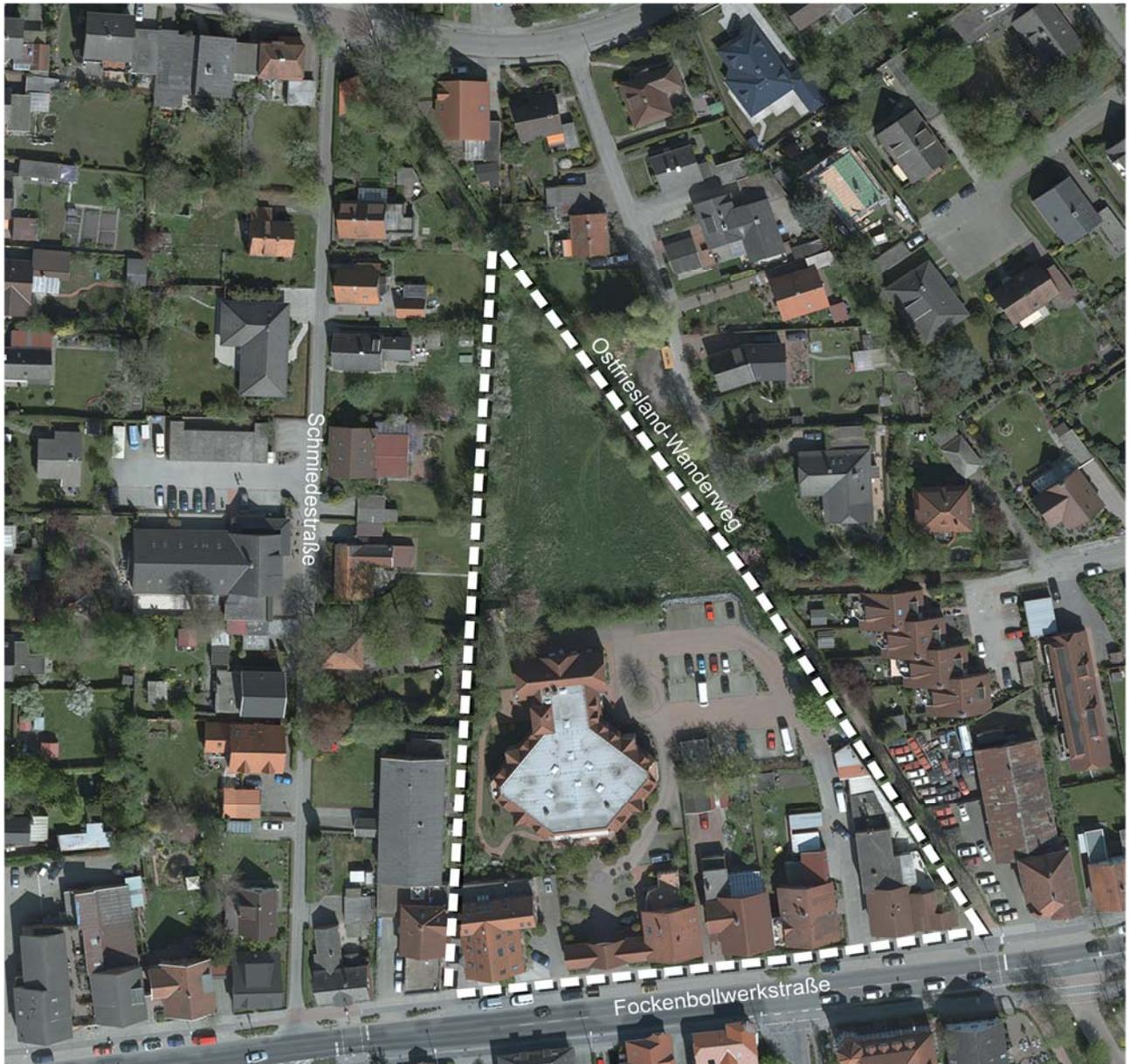
1.5 Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1: 25.000

1.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch die straßenbegrenzende Bebauung an der Fockenbollwerkstraße mit gemischten Nutzungen geprägt. Direkt anschließend liegt die Altenpflegeeinrichtung Rosentor sowie zugehörige Stellplatzanlagen.



Der baulich intensiv genutzte Bereich macht ca. 70 % (6.300 qm) des Plangebietes aus. Nördlich angrenzend befindet sich eine ca. 2.600 qm große Grünlandfläche.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Das LROP Niedersachsen wird derzeit neu aufgestellt. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind

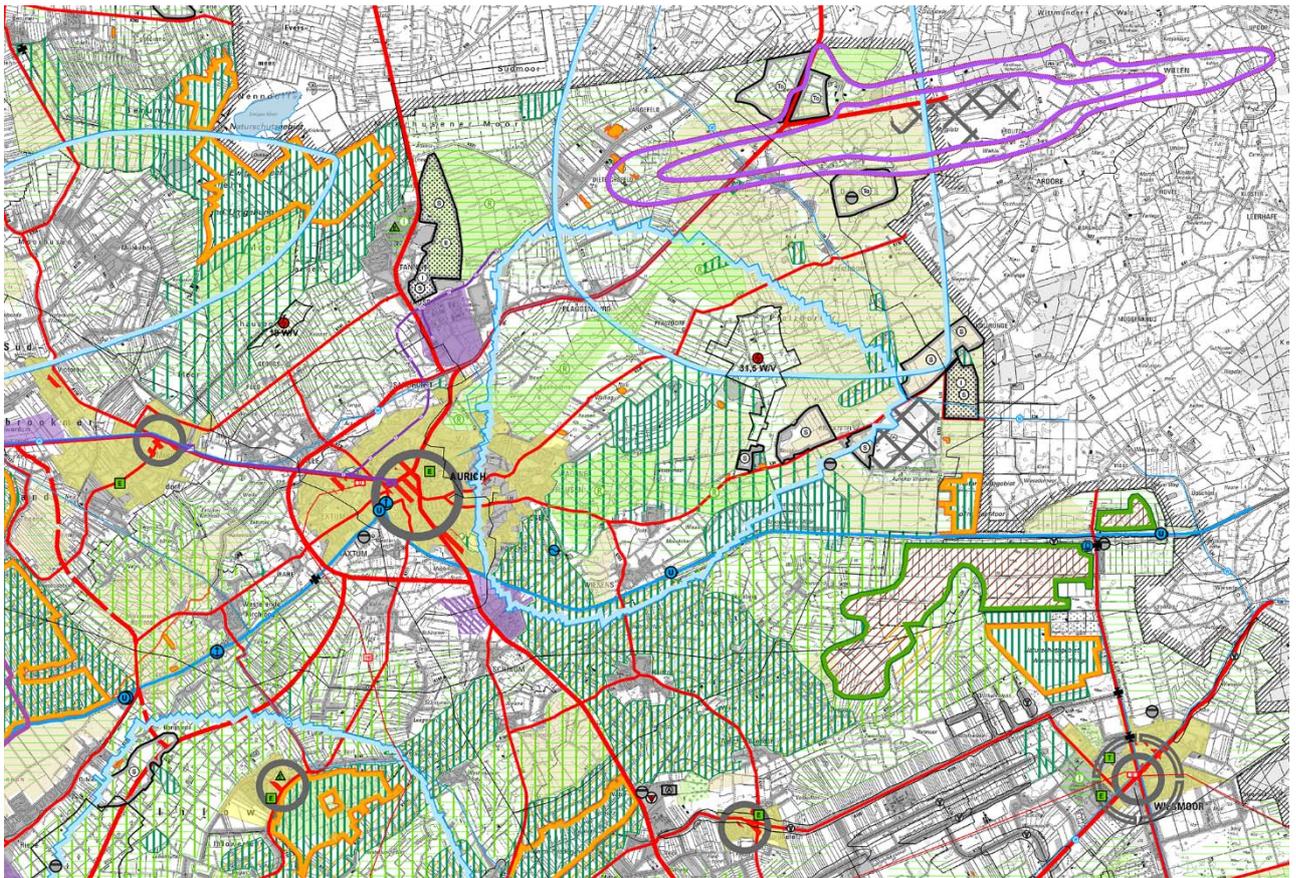
in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum versorgt die Stadt Aurich die angegliederten Grundzentren mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sind für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen. Die geplante Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung liegt zentral innerhalb bebauter Strukturen und erfüllt damit die Forderung der Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen (Vorrang der Innenentwicklung). Gleichzeitig wird der Forderung des LROP nach einem „ausreichendem Umfang“ und einer „räumlich zweckmäßigen“ Zuordnung der Flächenangebote entsprochen. Unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen LROP ergibt sich keine andere Beurteilung.

3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich

Das RROP des Landkreises Aurich muss die Vorgaben des LROP übernehmen und flächenbezogen konkretisieren und kann darauf aufbauend weitere detaillierte Vorgaben zur Landesentwicklung entwickeln.

Als Grundziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur haben die Raumordnung und die Gemeinden ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten.

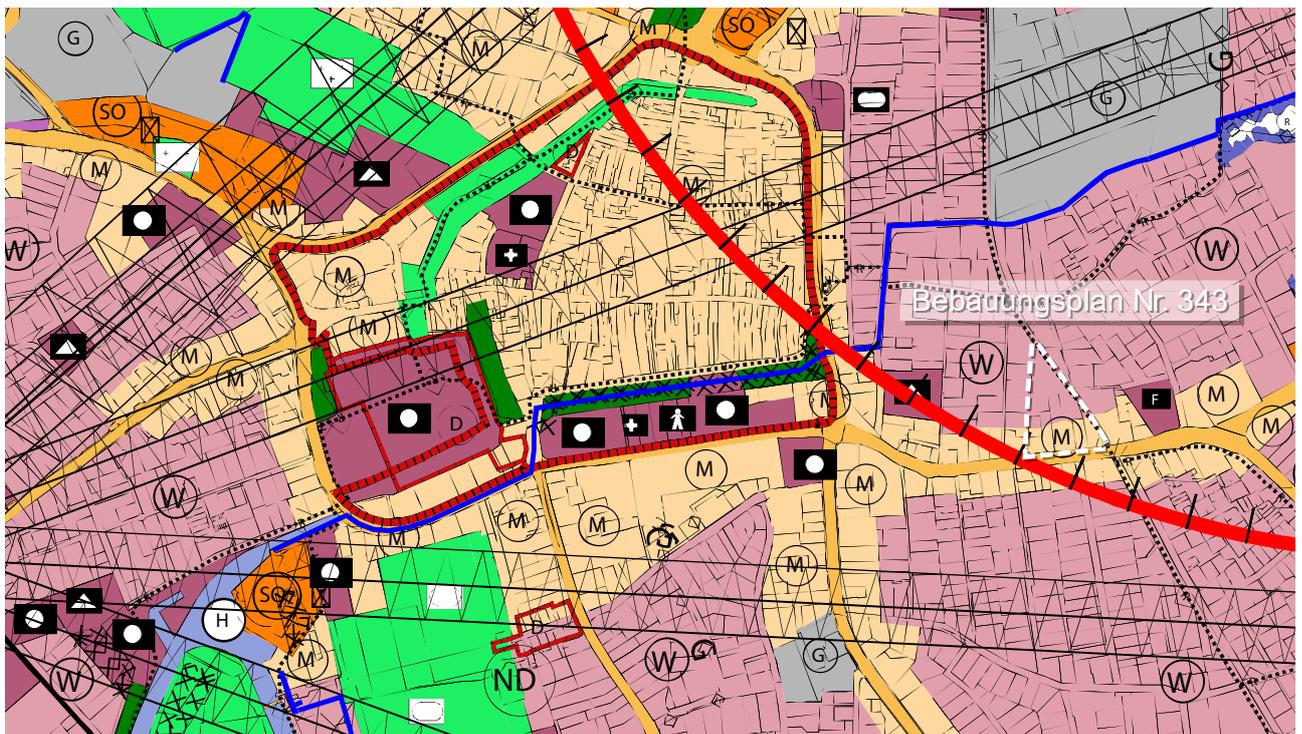
Ziel der regionalen Raumordnung ist die Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung an zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren). Diesbezüglich weist das RROP zentrale Siedlungsbereiche aus, in denen die bauliche Entwicklung konzentriert werden soll.

Die Ortsteile und Ortschaften der Gemeinden unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Der Umfang der Eigenentwicklung ist im Einvernehmen mit dem Träger der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die demographische Entwicklung, der Infrastrukturbestand und Nachhaltigkeitsaspekte. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen generell Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung einer bestehenden Altenpflegeeinrichtung innerhalb eines bebauten Areals der Stadt Aurich steht den Aussagen des RROP nicht entgegen.

3.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Auszug der plangebietsrelevanten Planzeichen gem. PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Verkehrsanlagen



Örtliche und Überörtliche
Hauptverkehrsstraßen



3.2 Städtebauliches Konzept

Die bauliche Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung soll in nördliche Richtung in etwa axial zum bestehenden Komplex erfolgen. Dies begründet sich im Wesentlichen aus funktionalen Gesichtspunkten hinsichtlich der inneren Erschließung der späteren Gesamtanlage. Die Gebäudekubatur der Erweiterung soll die Gebäudehöhen der bestehenden Anlage mit einer 3-geschossigen Bebauung aufnehmen und fortführen. Die Erschließung der Altenpflegeeinrichtung erfolgt von der Fockenbollwerkstraße über bestehende Anlagen.



Entlang der Fockenbollwerkstraße befindet sich eine typische Straßenrandbebauung mit gemischten Nutzungen. Die offene Bebauung wird von Nebengebäuden ergänzt. Neben einer Bestandssicherung ist beabsichtigt, bauliche Erweiterungen in einem städtebaulich vertretbaren Maße zu ermöglichen. Der straßenseitig sichtbare Charakter der offenen Bauweise mit den typischen Gebäudekubaturen soll im Wesentlichen bestehen bleiben.



Bebauungsstrukturen Fockenbollwerkstraße

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird mit der Berücksichtigung einer Fläche für die Wasserwirtschaft dem Erfordernis einer standortnahen Regenrückhaltung entsprochen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 343 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die stadtplanerischen Ziele für die Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung im südlichen Teil des Plangebietes erreicht. Baugebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind weiter die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, so dass im Plangebiet auch entsprechende Angebote geschaffen werden können, die eine Altenpflegeeinrichtung sinnvoll ergänzen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches mit der geplanten Nutzung einer Seniorenwohnanlage nicht verträglich ist.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden nicht ausgeschlossen, um z.B. ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet sind, zu ermöglichen. Dies können z.B. Betriebe der Gesundheitsfürsorge sein, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer medizinischen Versorgung vor Ort zu. Daher sollen im Plangebiet auch ergänzende therapeutische, soziale und pflegerische Betriebe sowie auch Einrichtungen der Seelsorge ausnahmsweise zugelassen werden können.



4.1.2 Mischgebiet

Im Plangebiet wird die Straßenrandbebauung entlang der Fockenbollwerkstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die im Bestand vorhandene Mischnutzung gestärkt und weiter intensiviert werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO werden für das Mischgebiet in diesem Abschnitt der Fockenbollwerkstraße ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches mit der geplanten Nutzung der benachbarten Seniorenwohnanlage nicht verträglich ist.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Teile des Gebietes) sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind Spielhallen, Discotheken und Wettbüros sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) zu subsumieren. Diese Nutzungen sollen ebenfalls ausgeschlossen werden, um die vorhandene funktionale Nutzungsmischung nicht zu gefährden und Trading-Down-Prozessen entgegen zu wirken, die durch Störung des Straßen- und Stadtbildes, durch aggressive Werbung, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Verdrängung von Nutzungen und zusätzlichen Lärm etc. entstehen können.

4.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen der geplanten Gebäudetypologie.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 20 m festgesetzt. Ziel der Längenbegrenzung ist die Sicherung der kleinteiligen Bebauungsstruktur an der Fockenbollwerkstraße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption ergeben. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht das Baufeld der geplanten Erweiterung der Seniorenwohnanlage in etwa axial zur bestehenden Anlage (Pkt. 3.2) mit östlich gelegenen Freiraumbereichen. Innerhalb des Mischgebietes erfasst das Baufeld zum Straßenraum die vorhandenen Gebäudekanten. Bauliche Erweiterungen werden hier in gewissem Ausmaß im rückwärtigen Bereich der Parzellen ermöglicht. Zur Sicherung der charakteristischen, straßenseitigen Bauflucht der Bestandsbebauung wird entlang der Fockenbollwerkstraße eine Baulinie festgesetzt. Eine Unterschreitung der Baulinie (Rücksprung) von maximal 4,00 m auf einem Anteil der Gebäudebreite von maximal 25 % ist zulässig.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der Baufelder auf den nichtüberbaubaren Bereichen zulässig. Ausgeschlossen werden sie per Festsetzung in einem 3 m breiten Streifen entlang des Ostfriesland-Wanderweges, um das freiräumliche Landschaftsbild des Weges zu erhalten. Weitergehend wird klarstellend festgesetzt, dass sie auch zwischen der Baulinie und der Straßenverkehrsfläche der Fockenbollwerkstraße unzulässig sind, um das städtebauliche Ziel der klaren Bauflucht an der Straße zu gewährleisten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 ist das Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel ausreichend bemessen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um bis zu 70 % überschritten werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ergibt danach einen Wert von $0,4 \text{ (GRZ I)} + 0,4 \times 70 \% \text{ (GRZ II)} = 0,68$. Die von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Regelung wird getroffen, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung auf dem räumlich begrenzten Areal zu gewährleisten. Der Standort der Altenpflegeeinrichtung hat sich aufgrund der zentralen Lage und guten Anbindung seit Jahren bewährt, sodass städtebauliche Gründe die etwas höhere Flächenversiegelung im Rahmen der Innenentwicklung rechtfertigen. Da der Bauherr einen nicht unerheblichen Flächenanteil des Areals für die Regenrückhaltung an die Stadt Aurich



abtritt, welcher dann für die Bemessung der GRZ nicht mehr zur Verfügung steht, wird dem Bodenschutz in der Betrachtung des gesamten Plangebietes mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 18,50 m über Normalnull (NN) begrenzt. Dies entspricht bei einer Höhenlage des Geländes in diesem Bereich von 6,60 m über NN einer maximalen Gebäudehöhe von 11,90 m (Firsthöhe bei geneigten Dächern) und ist aus der konzeptionellen Höhe der geplanten Gebäudetypologie entwickelt. Grundsätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet unterschiedliche Dachausbildungen möglich. Bei der Ausbildung eines Flachdaches entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Traufhöhe von 16,50 m ü. NN; dies ergibt eine Höhenbeschränkung von 9,90 m über Gelände bei Gebäuden mit Flachdach; diese Höhe ist ausreichend, um den bestehenden Komplex der Altenpflegeeinrichtung mit 3 Geschossen entsprechend zu erweitern. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen sind ausschließlich bei der Ausbildung von Flachdächern in begrenztem Umfang für technisch bedingte Aufbauten zulässig. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die vorgenannten Bestimmungsgrößen den baulichen Rahmen hinreichend erfassen. Davon unbenommen gelten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

4.3.2 Mischgebiet

Die Grundflächenzahl von 0,6 ist im Mischgebiet im Wesentlichen aus dem Bestand abgeleitet; die Straßenfront ist relativ dicht bebaut während auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen überwiegend die Freianlagen und Stellplätze angeordnet sind.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen entsprechen der Kubatur der typischen, im Bereich der Fockenbollwerkstraße noch vermehrt anzutreffenden Gründerzeitbebauung. Die maximale Gebäudehöhe wird im Mischgebiet auf eine Firsthöhe von 16,50 m über Normalnull (NN) begrenzt; dies entspricht bei einer Höhenlage des Geländes von 6,50 über NN im Bereich der Straße einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m (Firsthöhe der geneigten Dächer). Die maximale Traufhöhe von 12,50 m über NN entspricht dementsprechend einer Traufwandhöhe von 6,00 m. Die gewählte Bemessung gewährt einen gewissen Spielraum in der Gebäudeausbildung, orientiert sich aber im Wesentlichen an der Höhenentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes an der Fockenbollwerkstraße. Die Ausführungen zum Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet gelten auch für das Mischgebiet.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

4.4.1 Dachform (Mischgebiet)

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Straßenbild haben, wird die Form im Mischgebiet auf Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Die Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in diesem Bereich vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Pultdächer sind in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass steil aufsteigende Seitenwände im Umfang begrenzt werden.

4.4.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen, werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel der Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 1/2 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.



4.4.3 Einfriedungen

Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche „Wanderweg“ am Ostrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (*Carpinus betulus*, Hainbuche, Höhe 100 – 150 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der Festsetzung wird verhindert, dass Stellplätze und Nebenanlagen das Bild direkt am Wanderweg prägen; das freiräumliche Landschaftsbild des Wanderweges wird durch die Anlage einer grünen Einfriedung der angrenzenden Grundstücke unterstützt.

4.4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich in Ausrichtung zur Fockenbollwerkstraße (südliche Ausrichtungen) zulässig. Mit der Festsetzung sollen die angrenzenden Quartiere vor untypischen Werbeanlagen geschützt werden. Aus dem gleichen Grund werden auch Werbeanlagen auf oder am Dach und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen, da von diesen die gleiche Wirkung ausgeht. Weitergehend werden mobile Werbeanlagen ausgeschlossen, deren unkontrollierte Aufstellung ebenfalls eine solche Wirkung verursachen kann.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung eines bereits baulich vorgeprägten Areals.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden unter den Ausführungen zum Immissionsschutz erläutert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden in den bodenschutzrechtlichen Hinweisen erläutert.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht berührt.

5.1.1 Artenschutz

Durch die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet wird sich grundsätzlich an der avifaunistischen Situation nichts ändern. Der überwiegende Teil der Flächen spielt aufgrund der baulichen Prägung und intensiven Nutzung weder für die Vogelgemeinschaft noch für potentiell vorkommende Fledermausarten eine essentielle Rolle. Bei dem überplanten Grünland im Nordteil des Plangebietes handelt es sich um Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (artenarm, GEF) der Wertstufe 2 (geringe bis allgemeine Bedeutung) ohne besonderen Schutzstatus. Der alte Gehölzbestand, der möglicherweise als Anflugziel/Jagdbereich für Fledermäuse in Frage kommt, bleibt im Wesentlichen erhalten.

Aus dem Vorkommen möglicherweise im Plangebiet jagender Fledermäuse alleine lassen sich keine Verstöße gegen den § 44 BNatSchG prognostizieren, da Nahrungs- bzw. Jagdbereiche nicht in den Schutzbereich des § 44 fallen (sofern sie nicht essentiell sind) und diese durch die Planungen auch nicht unmittelbar betroffen sind, solange die wesentlichen Strukturen erhalten bleiben (alter Gehölzbestand).



5.1.2 Baumschutz

Der Baumbestand im Plangebiet ist im Vorfeld der Planung kartografisch erfasst worden. Eine Rosskastanie (Nr. 9) im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird aufgrund ihrer Ausprägung als zu erhalten festgesetzt. Zwei kleinere Bäume (Nr. 7 u. 8) im Baufeld der geplanten Erweiterung der Seniorenwohnanlage werden nicht als zu erhalten festgesetzt, um die bauliche Konzeption in diesem Bereich nicht unnötig zu erschweren. Für sie soll ein Ersatz mit der Neuanpflanzung von vier Bäumen am Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um ungeschützten bzw. geschädigten Baumbestand. Die Rosskastanie (Nr. 4) an der südöstlichen Plangebietsgrenze neigt aufgrund der 2-stämmigen Wuchsausbildung zu Schadensanfälligkeiten. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet. Der Standort der Rosskastanie berührt den Ausbau der Oberflächenentwässerungsanlagen am Wanderweg außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Erhalt ist im Zuge dieser Maßnahme zu klären.

Nr.	Stammumfang (m)	H (m)	Art	Ø Krone (m)	Schadenmerkmale
1	0,9	7	Süßkirsche	6	
2	1,2	9	Hainbuche	8	Zwillen Höhlungen
3	1,0 + 0,9	9	2 Rotbuchen	8	
4	1,5 + 1,0	12	Rosskastanie	10	2-stämmig
5	1,0	13	Esche	7	Totholz
6	1,0	13	Esche	7	Schrägstand
7	1,2 + 1,2		2 Eschen		
8	1,0		Roteiche		
9	1,6		Rosskastanie		



5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist die Verkehrslärsituation an der Fockenbollwerkstraße zu betrachten und die Auswirkungen auf das Plangebiet zu bewerten. Die schalltechnische Analyse zu dieser Bauleitplanung wird vom Büro IEL aus Aurich bearbeitet. Die vorgelegten Berechnungsergebnisse fließen in die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ein.

Aus den Darstellungen der Verkehrslärberechnung (IEL Aurich, Bericht-Nr.: 4022-17-L1) wird ersichtlich, dass auf Grund der schallabschirmenden Wirkung der Bebauung innerhalb der „MI-Fläche“ die Orientierungswerte innerhalb der „WA-Fläche“ weitestgehend unterschritten werden. Lediglich für das Höhenniveau Obergeschoss gibt es während der Nachtzeit eine geringfügige Überschreitung von 1 dB. Diese kann als vernachlässigbar eingestuft werden, da erfahrungsgemäß Pegeländerungen von 1 dB vom menschlichen Gehör subjektiv nicht wahrgenommen werden können.

Innerhalb des „Mischgebietes (MI)“ werden die zulässigen Orientierungswerte um bis zu 10 dB (Tag) und bis zu 9 dB (Nacht) überschritten. Dies betrifft vornehmlich die südlichen, der Fockenbollwerkstraße zugewandten Gebäudefronten. Auf den der Fockenbollwerkstraße abgewandten Gebäudefronten zeigt sich, dass bei der gegenwärtigen Gebäudekonstellation die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. An den um 90° abgewinkelten Gebäudefronten ergeben sich bei der gegenwärtigen Gebäudekonstellation Bereiche mit Über- und Unterschreitungen der zulässigen Orientierungswerte.

Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Verkehrslärbelastung nicht erhöht bzw. verändert. Aus diesem Grund können nach Auffassung des Gutachters keine baulichen Schallschutzmaßnahmen, vor allem auch nicht für eine zukünftige geänderte Gebäudekonstellation, festgesetzt werden. Die Verkehrslärbelastung an den einzelnen Gebäudeseiten ist abhängig von der Gebäudekonstellation. Lediglich für die der Fockenbollwerkstraße zugewandten Gebäudefronten ist dies möglich. Aufgrund der Überschreitungen ergibt sich hier der Lärmpegelbereich V (DIN 4109-1 Tabelle 7 Zeile 5). Die aus diesem Lärmpegelbereich resultierenden Auswirkungen



auf den baulichen Schallschutz werden in der Planunterlage als textliche Festsetzung beschrieben. Für alle anderen Gebäudeseiten sind im Rahmen konkreter Planungen Einzelnachweise abhängig von der Gebäudekonstellation zu führen.

Die Verkehrslärberechnung (Bericht-Nr.: 4022-17-L1) ist Bestandteil der Begründung.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Öffentliche Erschließung

Die vorhandene Bebauung des Plangebietes wird ausnahmslos von der Fockenbollwerkstraße erschlossen. Dies gilt auch für die bauliche Erweiterung der Seniorenwohnanlage.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

6.2.2 Strom- und Gasversorgung

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

6.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

6.2.4 Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405 / DIN 1988-6 u. TVRO).

6.2.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

6.2.6 Müllabfuhr

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

6.2.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anlage einer Fläche für die Regenrückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

7 Altstandorte

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 angrenzend befindet sich der Altstandort Nr. 452.001.5.901.0025 (Altlastenkataster Landkreises Aurich). Hierbei handelt es sich um ein Autohaus mit Werkstattbereich. Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind durch diesen Standort nach Auskunft des Landkreises Aurich nicht zu erwarten.



8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei Hinweisen auf Altablagerungen / Altlasten bzw. Abfällen i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG und bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Bautätigkeiten ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LGA M20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

8.2 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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

8.3 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.“

8.4 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS-LP 4) zu beachten.

8.5 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 u. 5

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 343, Fockenbollwerkstraße / Wanderweg

Verfahrensstand: Entwurf

9 Städtebauliche Angaben

Fläche Mischgebiet	2.896 qm
Fläche Allgemeines Wohngebiet	5.414 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft	664 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	8.974 qm

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 12.09.2017

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905