

STADT AURICH

Bebauungsplan Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“, 1. Änderung (Altstadt Aurich)

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung im zentralen Bereich der Altstadt zwischen Marktplatz, Marktstraße, Wallstraße und Osterstraße geschaffen werden. Ziel ist es, einerseits den Einzelhandel, andererseits aber auch die innerstädtische Wohnnutzung zu stärken. Hierzu sollen Kerngebiete und Besondere Wohngebiete 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. Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubaumaßnahmen an der Marktstraße.

2. Umweltbelange

Das Plangebiet ist geprägt von der historischen Ortskernlage von Aurich mit Marktplatz und Fußgängerzone, wobei die Gebäude randlich eine weitgehend geschlossene Fassadenfront bilden. Das Plangebiet ist weitgehend durch Gebäude, Straßen, Wege und Parkplatzfläche versiegelt. Innerhalb des Quartiers stehen einzelne Bäume. Die kleinflächig unversiegelt verbliebenen Flächen sind mit Ziergehölzen bepflanzt oder stellen sich als Scherrasen dar. Die Gehölze und Gebäude können als Brutstandorte für Vögel interessant sein. Altbäume und Gebäude mit geeigneten Spalten und Nischen können potenzielle Quartiersstandorte für Fledermäuse darstellen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 sind keine Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen worden. Im Quartiersinneren sind entlang der Sparkassenpassage einige Gehölze, davon größere und prägende Einzelbäume, vorhanden. Auf die die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 verzichtet, da eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage nach Süden vorgesehen ist. Im Falle einer Umsetzung dieser Option ist eine Erhaltung der Bäume im Quartier nicht möglich. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Umsetzung erfolgte 2013 eine Untersuchung des Quartierpotentials für Fledermäuse durch eine Baumhöhlenkontrolle. Die Stadt gibt somit der Einzelhandelsentwicklung mit entsprechenden Einstellplätzen zur Sicherung der Innenstadtfunktion den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gegenüberstellung zum bisherigen Bauplanungsrecht prognostiziert. Insgesamt werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig, sondern die zulässige Versiegelung wird über die Grundflächenzahl örtlich herabgesetzt. Somit begründet die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. keinen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Gleichfalls sind keine durch den Bebauungsplan begründeten zusätzlichen Belastungen für Mensch- Kultur- und Sachgüter erkennbar.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme der im Plangebiet ansässigen Sparkasse eingegangen. Die Anregungen zur Erschließung des Plangebietes wurden berücksichtigt. Die Anregung zur baulichen Ausnutzung wurde dadurch berücksichtigt, dass die Festsetzungen in der 1. Änderung zu keiner Verschlechterung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan führen. Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem Wohngebiet und dem Parkplatz wurde verzichtet und stattdessen ein Sichtschutz und Begrünungsmaßnahmen für die ebenerdigen Stellplätze vorgesehen.

3.2 Erste Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. In diesem Verfahren ist eine Stellungnahme der Löwenapotheke (Marktplatz 9) eingegangen. Die Anregung einer höheren Grundstücksausnutzung wurde berücksichtigt, um die ursprüngliche und historische Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Zur Erhöhung der Ausnutzung wurde eine Bebauungsplanänderung gemäß § 4 a BauGB mit eingeschränkter Beteiligung für die Betroffenen und verkürzter Frist durchgeführt. Zum geänderten Entwurf wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Nachgang zur ersten Auslegung liegt eine Stellungnahme vor, wo sich die Eigentümerin, des Grundstücks Osterstraße 11 gegen die Überplanung von Teilen ihres Gartengrundstücks als Verkehrsfläche wendet. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt, da wichtige städtebauliche Gründe für die Überplanung vorliegen. Es ist jedoch keine Umsetzung gegen den Willen der Einwenderin geplant.

4. Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier sind zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum Einzelhandelsgutachten werden beachtet, die Begründung wurde angepasst. Der Umweltbericht wurde entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt.
- Des Weiteren ist eine Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege eingegangen, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden.

4.2 Erste Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Es liegen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von 5 Fachbehörden vor, die wie folgt berücksichtigt werden.

- Die Hinweise des Landkreises Aurich und der Ostfriesischen Landschaft zu den Belangen des Denkmalschutzes und des Landkreises zur Oberflächenentwässerung werden beachtet, die Begründung wurde ergänzt.
- Die Hinweise der Versorgungsträger OOWV, EWE NETZ GmbH werden beachtet.
- Der Hinweis des LGLN/ Katasteramt Aurich wird beachtet. Die Plangrundlage wurde aktualisiert, damit die Anforderungen an die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung erfüllt werden.

In der erneuten Auslegung des Entwurfs mit eingeschränkter Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Rahmenplanung geprüft, wobei der vorliegende Bebauungsplan die nach den Abwägungsergebnissen der Stadt Ansicht optimale Lösung dokumentiert.