

## **STADT AURICH**

### **Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“**

(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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung im südöstlichen Teil der Altstadt zwischen Große Mühlenwallstraße, Georgswall, Wallstraße, Osterstraße und Burgstraße geschaffen werden. Zudem soll der Ausbau der Großen Mühlenwallstraße durch diese Planung vorbereitet werden. Ziel ist es, einerseits den Tourismus und den Einzelhandel, andererseits die Wohnnutzung zu stärken. Hierzu sollen Kerngebiete, Besondere Wohngebiete und 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. Dabei sollen die Flächenkapazitäten für den Einzelhandel durch die Zusammenlegung von Grundstücksflächen vergrößert werden.

##### **2. Umweltbelange**

Die bebauten Grundstücke sind durch Gebäude, Rangier- und Stellfläche weitgehend versiegelt. Im Straßenbereich und am Georgswall stehen z.T. ältere Einzelbäume. Der Georgswall ist parkartig als Grünanlage mit Altbäumen angelegt und bildet mit den beidseitigen Lindenreihen eine ausgeprägte markante in westliche Richtung bis zum Pingelhus und zum Bürgermeister Müller Platz. An der Ostseite der Großen Mühlenstraße sind im Ausgangsbestand zur vorliegenden Planung mehrere Linden und eine Kastanie zu berücksichtigen. Die Beseitigung der auf der Ostseite der Großen Mühlenwallstraße nach der Baumschutzsatzung zu berücksichtigenden acht Linden und einer Kastanie wurde bereits gemäß Baumschutzsatzung genehmigt.

Die mit dem Georgswall vorhandene Grünachse und die ortsbildprägenden Altbäume werden erhalten. Im Bereich der Wallanlagen wird durch Festsetzungen von Baumanpflanz- und Erhaltungsgeboten kein Baumverlust begründet. Soweit in den bisherigen Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzte Bäume überplant werden und darüber hinaus weitere Bäume im Bereich der Großen Mühlenstraße zu beseitigen sind, werden diese durch Festsetzung neu anzupflanzender Bäume in Verbindung mit zusätzlichen Baumerhaltungsfestsetzungen ausgeglichen.

Für die planungsrechtliche Bestandsbewertung sind neben der Realsituation die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 49, 173 und 213 zu berücksichtigen. Gegenüber den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne werden keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig. Artenschutzrechtliche Belange wurden 2013 durch eine Baumhöhenkontrolle bzgl. Fledermausquartiereignung der Großbäume bewertet und stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Großen Mühlenwallstraße, des öffentlichen Parkplatzes und der Tiefgaragenzufahrt werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor allem östlich der Großen Mühlenwallstraße vorgesehen. In einem Bereich, der sehr stark betroffen ist, wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme mit Anregungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Besonderen Wohngebietes an der Wallstraße sowie zu den angrenzenden Geschosszahlen in diesem Bereiche eingegangen. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der NBauO sind unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Die Stellungnahme wird damit berücksichtigt.

#### **3.2 Erste Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

##### Einwender betreffend Wallstraße 4:

Die Einwender wenden sich gegen Ausweisung einer öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche und wünschen eine zweigeschossige Bebauung für ihr Grundstück. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die zweigeschossige Bebauung ist zulässig, die Verkehrsfläche als reiner Anliegerweg bleibt jedoch bestehen.

##### Einwender betreffend Osterstraße 4:

Der Einwender hat Bedenken gegen den Wegfall der ebenerdigen Stellplätze im Bereich des Georgswalls. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da die Neuorganisation der Stellplätze der Rahmenplanung entspricht mit Ersatz der wegfallenden Stellplätze.

##### Einwender betreffend Ostfriesischen Landschaftlichen Brandkasse:

Die Einwender wünschen eine größere Ausnutzung und eine Überbauung des jetzigen Parkplatzes. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

##### Einwender betreffend Grundstücke Osterstraße 2/Osterstraße 4:

Die Einwender wenden sich gegen den Wegfall der Gebäude auf den südlichen Grundstücken und haben Bedenken aufgrund der Neuordnung der Stellplätze, der Bauphase sowie zum Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen und den örtlichen Bauvorschriften. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht, da diese aus dem Rahmenplan entwickelt wurde. Als Ersatz für die am Georgswall entfallenden Parkplätze werden nördl. des Georgswalls öffentliche Stellplätze und Quartiersstellplätze vorgesehen. Ein Beweissicherungsverfahren bei Abbruch-/bzw. Baumaßnahmen wird durchgeführt. Im rückwärtigen Kerngebiet MK 2 ist das Wohnen ausnahmsweise zulässig.

##### Einwender betreffend Einmündung zum Parkplatz nördlich Georgswall:

Der Einwender kritisiert die mangelnde Berücksichtigung der historischen Parzellenstrukturen und regt eine stärkere Übernahme der bestehenden Raumkanten an. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

#### Einwender betreffend Osterstraße 44:

Der Einwender nimmt Bezug auf die geplante Tiefgarage und regt eine Verschiebung der Zufahrt zum Erhalt der Praxis an. Alternativ bittet er um Standortalternativen für seine Praxis. Die Verschiebung der Zufahrt kann nicht erfolgen. Die nördliche Grenze der Tiefgarage (aktuell: Parkhaus) ist durch das begleitende Umlegungsverfahren zum Bebauungsplan abgestimmt und gesetzt. Alternative Lösungen für die Lage der Tiefgarage (aktuell: Parkhaus) sind aufgrund des beengten öffentlichen Raumes nicht möglich. Alternativstandorte wurden außerhalb des Bauleitplanes geprüft.

### **3.3 Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund geänderter Planungsinhalte erneut öffentlich ausgelegt. Von privater Seite ist eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen eingegangen.

#### Einwender betreffend Wallstraße 4:

Die Einwender wenden sich gegen die Ausweisung einer öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche, da sie sich in ihrer Privatsphäre gestört fühlen. Es wurde die Prüfung von Alternativen wie ein Anschluss des Weges über die Große Mühlenwallstr. angeregt. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt, nach Prüfung von Alternativen verbleibt es bei der bisherigen Wegeführung.

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

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

Es ist eine Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege eingegangen, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Des Weiteren liegt eine Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Anregungen zur Straßenplanung, zu den Festsetzungen der Verkehrsflächen und zum Immissionsschutz vor. Die Anregungen wurden berücksichtigt. 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 Begründung in der Innenstadt vorgetragen. Die Anregung wurde insoweit berücksichtigt, dass die Planunterlagen konkretisiert wurden.

### **4.2 Erste Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Von den Fachbehörden wurden neun Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden.

- Die Anregungen des Landkreises Aurich zu den naturschutzfachlichen Belangen wurden durch die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung berücksichtigt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden beachtet und in die Begründung aufgenommen.
- Die Hinweise der IHK Ostfriesland/Papenburg und des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland zur Bedeutung der ebenerdigen Stellplätze und zur Bauphase wurden zur Kenntnis genommen und die Abwägung ergänzt.
- Die Hinweise der IHK Ostfriesland/Papenburg zur Dachgestaltung wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

- Die Anregung des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland zur Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde berücksichtigt und die Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Emden zur immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft wurden in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Hinweise der Deutsche Telekom, des OOWV und der Kabel Deutschland zu den Versorgungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der LGLN - Regionaldirektion Aurich – wurden zur Kenntnis genommen und der Feldvergleich aktualisiert.
- Die Hinweise Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich wurden berücksichtigt und die Abwägung ergänzt.

#### **4.3 Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Von den Fachbehörden wurden fünf Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

- Die Anregungen des Landkreises Aurich zum Artenschutz wurden berücksichtigt und der Umweltbericht ergänzt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis des Landkreises Aurich zu einer Altablagerung wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum RROP Entwurf 2015 wurden beachtet und die Begründung ergänzt.
- Die Hinweise der LGLN - Regionaldirektion Aurich wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des OOWV und der Vodafone Kabel Deutschland zu den Versorgungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“ geprüft, wobei der vorliegende Bebauungsplan die nach den Abwägungsergebnissen der Stadt optimale Lösung dokumentiert.