

# Stadt Aurich

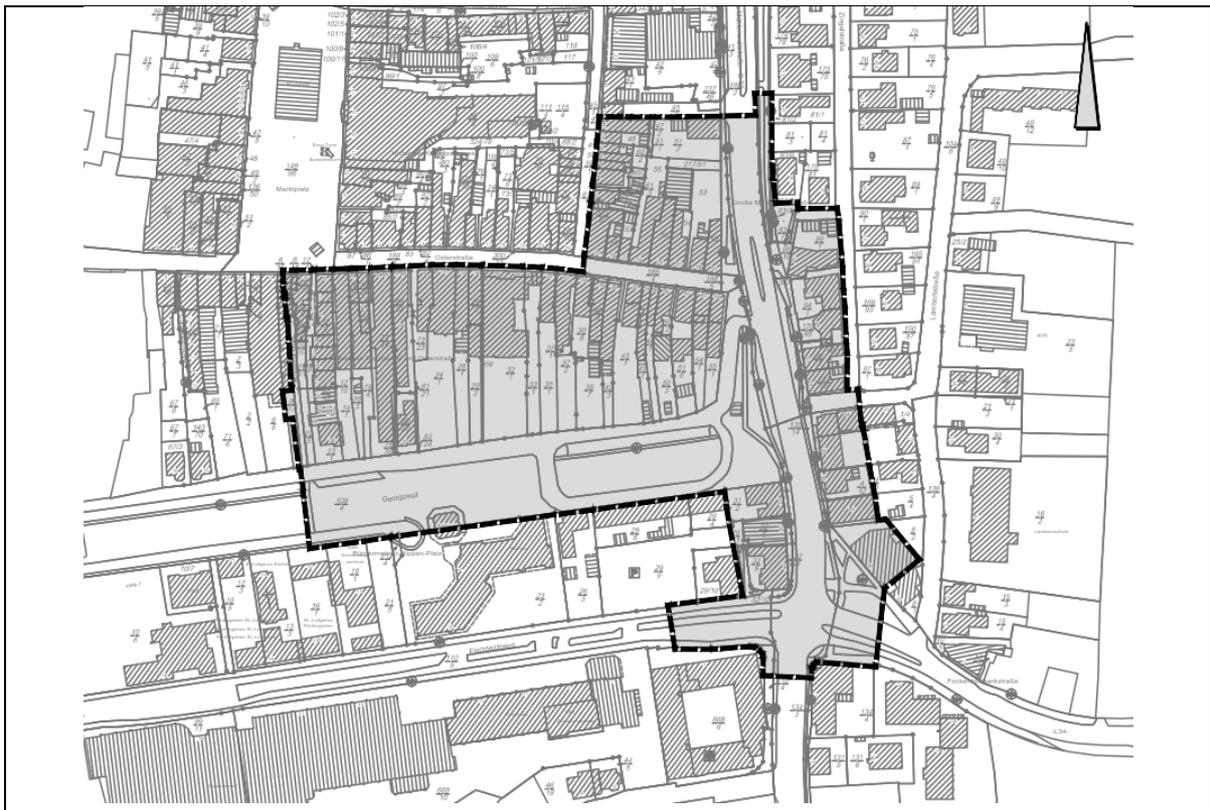
Landkreis Aurich

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298

„Osterstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan

Juli 2020

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>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	5
<b>4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1 Festsetzungen .....	6
4.2 Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>7</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Zur Realisierung einer Kunstschule/Mitmachmuseum am östlichen Eingang der Fußgängerzone Osterstraße ist die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung erforderlich.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 298, 1. Änderung, 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), die niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ erfasst Altstadtquartiere an der Osterstraße, an der Großen Mühlenwallstraße, an der Wallstraße und am Georgswall. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung erfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 298 „Osterstraße“.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **➤ Raumordnung**

Der Stadt Aurich ist im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten. Nach dem RROP 2019 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Der Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

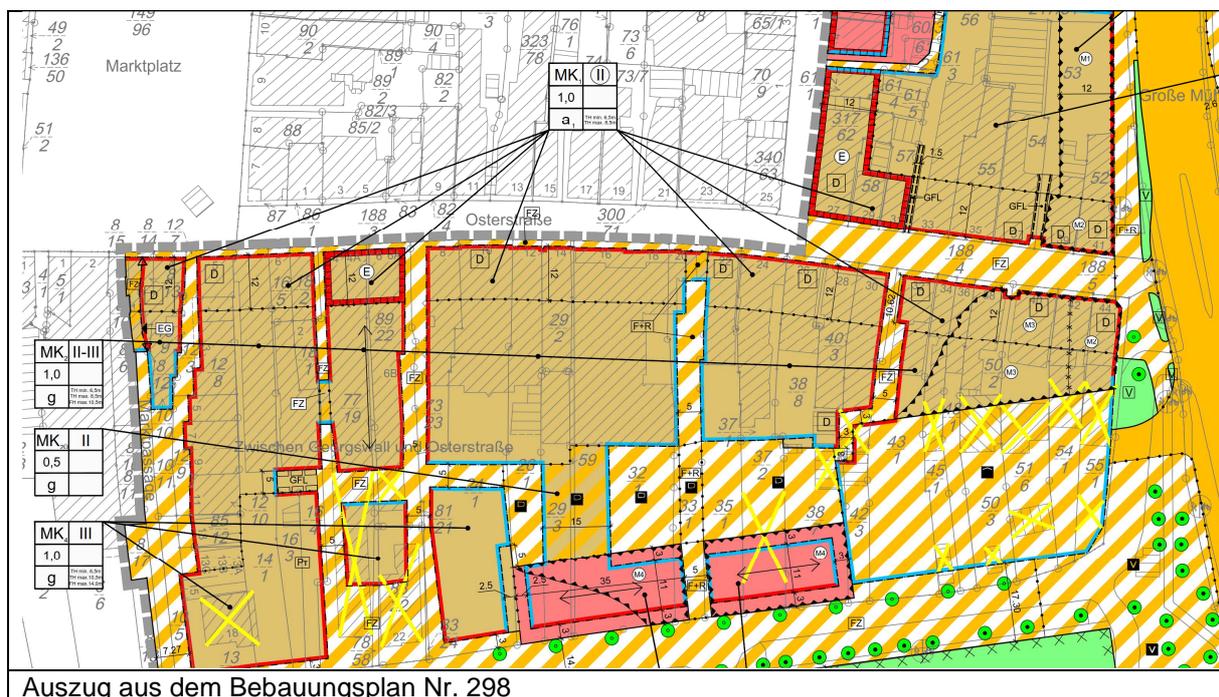
#### **➤ Bauleitplanung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 298 sind neben öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. Fußgängerzone und Fuß- und Radwege) und der Grünfläche am Georgswall differenzierte Baugebiete festgesetzt. Es sind Kerngebiete, Besondere Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Die Kerngebietszone mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen sowie Wohnen in den Obergeschossen ist überwiegend auf den Bereich der Fußgängerzone Osterstraße konzentriert und gehört zum Kerngebiet MK 1.

Ausnahmsweise zulässig sind dort nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen. Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

Die Kerngebiete MK 2 bis 4 liegen außerhalb der Fußgängerzone Osterstraße und haben ein größeres Nutzungsspektrum.

Der Bebauungsplan Nr. 298 beinhaltet zudem differenzierte örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.



Der Bebauungsplan wurde aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschossen der Kerngebiete, um durch Frequenzbringer eine Belebung der Innenstadt, auch außerhalb der Geschäftszeiten, zu sichern.

Aktueller Anlass der Planung ist das Ansiedlungsbegehren der Auricher Kunstschule miraculum und des MachMitMuseums. Die Kunstschule befindet sich derzeit im Gebäude Osterstraße 6B, das MachMitMuseum im Gebäude Burgstraße 25. Die Kunstschule miraculum konnte, besonders in den letzten Jahren, die Teilnehmerzahlen mit einer modernisierten Kursstruktur und guten Öffentlichkeitsarbeit kontinuierlich steigern. Beide Einrichtungen konnten allerdings mit dem stetig erweiterten Angebot räumlich nicht mitwachsen und stoßen schon seit Jahren an ihre räumlichen Grenzen.

Obwohl Kunstschule und MachMitMuseum sowohl namentlich als auch personell gemeinschaftlich betrieben werden, macht die räumliche Trennung dies nach außen nicht wahrnehmbar.

Die bisher räumlich getrennten Einrichtungen möchten sich daher der innerhalb des Sanierungsgebietes Historische Altstadt an einem gemeinsamen Standort im festgesetzten Kerngebiet MK 1 etablieren. Dafür sind die Gebäude Osterstraße 40 und 42/44 besonders geeignet: Diese derzeit nicht optimal genutzten Gebäude befinden sich in einer städtebaulich wichtigen Torsituation am Eingang der Fußgängerzone. Die geplante Sanierung lässt diesen Standort attraktiv werden, trägt erheblich zur Belebung dieses Randbereichs der Fußgängerzone bei und bildet einen starken Standort für Kultur und Bildung. Die Zusammenlegung von Kunstschule und Museum wird nicht nur die personellen Ressourcen bündeln, sondern auch die konzeptionelle Grundidee bekräftigen.

Die geplante Maßnahme dient der Umsetzung der Sanierungsziele gemäß Voruntersuchung (VU) für die Altstadt Aurich und dem Rahmenplan. Die Verlagerung einer Kulturbildungseinrichtung, die Kunstschule und MachMitMuseum vereint, wird zu einer höheren Frequentierung und Belebung der östlichen Osterstraße führen. Dieses wird im Erneuerungskonzept der VU als Sanierungsziel formuliert. Zwar handelt es sich bei der vorgesehenen Nutzung nicht um eine Einzelhandelsnutzung, die Einrichtungen Kunstschule und MachMitMuseum werden jedoch als Einrichtungen mit Magnetfunktion gemäß dem Erneuerungskonzept verstanden. Damit dient die Maßnahme dem Ziel, im Kerngebiet zur Stabilisierung der gegenwärtig funktionierenden Einzelhandelsbereiche beizutragen.

Die Kunstschule miraculum und das MachMitMuseums sind planungsrechtlich als Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einzustufen. Diese Einrichtungen sind im Kerngebiet MK 1 bisher nicht zulässig. Zur Umsetzung der geplanten Ansiedlung der kulturellen Einrichtungen ist daher eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 für das Kerngebiet MK 1 erforderlich. Die Festsetzung wird um die ausnahmsweise Zulässigkeit Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in den Erdgeschossen ergänzt. Diese Ausnahmeregelung wird für das gesamte Kerngebiet MK 1 aufgenommen, um in Einzelfällen für die Altstadt geeignete kulturelle Einrichtungen an der Osterstraße zuzulassen und die Belebung der Innenstadt zu sichern.

Im Rahmen der 1. Änderung wird gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften ergänzt, um der aktuellen Rechtsprechung Rechnung zu tragen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Stadt Aurich gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Es sind drei Stellungnahmen eingegangen. Keine Bedenken hatten der Einzelhandelsverband Ostfriesland und das LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt.

Der Landkreis Aurich hat darauf hingewiesen, dass die örtlichen Bauvorschriften gegen das Zitiergebot nach Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 11.06.2019 – 1 KN 187/17-) verstoßen. Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde hat daher die Ergänzung der Rechtsgrundlage in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 298 mit aufgenommen. Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist § 84 Abs. 3 NBauO. Zur Klarstellung wird die Rechtsgrundlage auch in den Übersichtsplan mit aufgenommen.

Die Hinweise des Landkreises zum Brandschutz (Löschwassermenge und Hydranten) werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu den naturschutzfachlichen Belangen wird seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet festgesetzte Bäume vorhanden sind. Vorsorglich wird im Hinblick auf notwendig werdenden (Um-) Bauarbeiten auf den Gehölzschutz nach DIN 18920 sowie RAS-LP 4 sowie bei einer potentiellen Fällung auf die Vorschriften des Artenschutzes nach § 45 BNatSchG verwiesen. Die Hinweise zum Naturschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **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.

##### **➤ Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Kerngebietes ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

##### **➤ Immissionsschutz**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die Schutzansprüche der im Plangebiet festgesetzten Baugebietes. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

##### **➤ Belange von Natur und Landschaft**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Diesbezüglich erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

#### ➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind auf der Ausführungsebene zu berücksichtigen.

#### ➤ **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die innerstädtische Entwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

#### ➤ **Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die Planänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

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

### **4.1. Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen werden zur planungsrechtlichen Absicherung von kulturellen Einrichtungen in den Erdgeschossen des Kerngebietes MK 1 an der Osterstraße wie folgt ergänzt:

#### **1.1. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO**

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

### **4.2. Örtliche Bauvorschriften**

In seinen Entscheidungen vom 12.06.2019 hat das OVG Niedersachsen die im Zusammenhang mit mehreren Bebauungsplänen erlassenen Bauvorschriften aufgrund des Verstoßes gegen das Zitiergebot für unwirksam erklärt. Gemäß der o.g. Entscheidung ist der bloße Verweis auf § 84 NBauO nicht ausreichend, da sich die Absätze 1 und 2 auf Bauvorschriften im eigenen Wirkungskreis beziehen, der Absatz 3 - der im Rahmen von Bebauungsplänen regelmäßig die Rechtsgrundlage ist - jedoch auf Bauvorschriften im übertragenen Wirkungskreis bezieht. Dies wird in Absatz 4 eindeutig klargestellt.

Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 298 ist § 84 Abs. 3 NBauO. Dieses wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 klargestellt.

## 5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung	11.04.2020
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	11.04.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	20.04.2020 bis 29.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	20.04.2020 bis 29.05.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	09.07.2020

Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 als Anlage beigefügt.

Aurich, den

---

Bürgermeister