



Stadt Aurich

Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Begründung

Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet Middels“
im Ortsteil Middels

KU

Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

- Ingenieure -

Büro Ostfriesland

Tjüchkampstraße 12

26605 Aurich

Telefon: 04941 / 17 93-0

Telefax: 04941 / 17 93-66

E-Mail: ostfr@born-ermel.de

Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	1
2 Bisherige und geplante Nutzungen im Plangebiet.....	1
3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
4 Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbericht.....	4
5 Planungsvorgaben.....	4
5.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
5.3 Vorhandene Bauleitplanung / Aufhebung vorhandener Bauleitpläne und Satzungen.....	5
6 Regelungen zur baulichen Nutzung	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel	6
6.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen.....	7
6.4 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bauschutzbereichen	7
6.5 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten.....	8
7 Maß der baulichen Nutzung	9
8 Einzel- und Doppelhäuser sowie Anzahl der Wohneinheiten in den Mischgebieten	10
9 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	12
11 Verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes	12
12 Ver- und Entsorgung	13
13 Immissionsschutz.....	14
14 Städtebauliche Übersichtsdaten und Gewerbeflächenbedarfsprognose ..	16
15 Grünflächen.....	17

16	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht	18
16.1	Tabelle des erheblich beeinträchtigten Bestandes mit Ermittlung der Kompensationserfordernisse	19
16.2	Gegenüberstellung der Kompensationserfordernisse mit den geplanten Maßnahmen.....	20
16.3	Übersicht der zugeordneten externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen ..	21
16.4	Übersicht der Wallheckenneuanlagen	21
17	Verfahrensvermerke	22

1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 liegt im Ortsteil Middels-Westerloog der Stadt Aurich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Gewerbegebietes Middels gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 215 vom 16.05.2003.

Das Plangebiet grenzt im

- Nordosten an einen Teich, einen Wald sowie ein Hotel mit Schießstand,
- Südosten an die „Esenser Straße“ (B 210),
- Nordwesten an eine als Maisacker genutzte landwirtschaftliche Fläche,
- Südwesten an die „Langefelder Straße“ (K 122).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 4,64 ha im Bereich der Flurstücke 68/4, 68/8, 68/13, 68/14, 68/15 und 68/17, Flur 2, Gemarkung Middels-Westerloog.

2 Bisherige und geplante Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich befinden sich vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Auf dem Grundstück „Esenser Straße“ Nr. 293 befindet sich ein Wohngebäude mit Ziergarten.

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet werden aufgehoben und mit dem Ziel gewerbliche Nutzungen zu fördern überplant. Der Bereich mit der vorhandenen Wohnnutzung soll unter Beachtung des baulichen Umfeldes zu einem Mischgebiet entwickelt werden.

3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Middels mit dem Zweck, zusätzliche Gewerbegebietsflächen zu entwickeln.

Das vorhandene Gewerbegebiet im Ortsteil Middels-Westerloog am Knotenpunkt der Bundesstraße 210 mit der Kreisstraße 122 „Langefelder Straße“/„Westerlooger Straße“ ist vollständig belegt. Lediglich südlich der Bundesstraße befindet sich noch eine schmale unbebaute Parzelle.

Dieses Plangebiet in Middels ist der einzige Standort im nordöstlichen Stadtgebiet von Aurich, ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt, der für Gewerbeansiedlungen geeignet ist bzw. in Frage kommt.

Das Plangebiet soll vorrangig ortsansässigen Unternehmen des gesamten nordöstlichen Stadtgebietes, insbesondere der Stadtteile Langefeld, Middels und Spekendorf, die sich zur Zeit in Gemengelage oder im Außenbereich befinden und keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen, eine Ansiedlungsmöglichkeit bieten. Bei Neuansiedlungen, die die Lage Middels aufgrund der Lage an der B 210 bevorzugen, sollen vor allem Synergieeffekte mit den vorhandenen, touristischen Betrieben sowie den Sport- und Freizeiteinrichtungen gefördert werden. Hierdurch soll die bestehende Infrastruktur gestützt und ortsansässigen Unternehmen Raum zur Eigenentwicklung geboten werden. So besteht bereits eine konkrete Ansiedlungsabsicht am Standort Middels, die ohne eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes nicht realisiert werden könnte. Die geplante Erweiterung des gewerblichen Standortes Middels soll sich auf Teilflächen nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes erstrecken.

Ein Kern- bzw. Schwerpunktbereich für Gewerbeansiedlungen ist im nordöstlichen Stadtgebiet erforderlich, da sich vorhandene Betriebe im Außenbereich aufgrund von Gemengelagen bzw. bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtlichen Gründen entwickeln können.

Die Festlegungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 315 wurden auf den Rahmen der dörflichen bzw. örtlichen Nahversorgung reduziert. Zudem sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, soweit sie der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind.

Während auf einer nordwestlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche kurzfristig eine Veräußerungsabsicht zur Zeit gegenüber der Stadt Aurich nicht signalisiert wurde, liegt auf der anderen Seite der Kreisstraße eine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vor. Insgesamt umfassen im Flächennutzungsplan geplante gewerbliche Entwicklungsflächen eine Fläche von ca. 3,87 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 315 für die Erweiterung des Gewerbegebietes beschränkt sich auf die kurzfristig verfügbare Fläche nordöstlich der Kreisstraße. Die geplante gewerbliche Fläche spart hierbei eine vorhandene Teichfläche, die gleichzeitig auch als Kompensationsfläche verwandt wurde, aus. Die verkehrliche Erschließung des Areals wird durch eine Stichstraße von der Kreisstraße 122 „Langefelder Straße“ erfolgen. Die Restfläche des bebauten Grundstücks an der Bundesstraße 210 wird als gemischte Baufläche ausgewiesen (ca. 0,35 ha).

Eine aktive Förderung der Weiterentwicklung der Gewerbegebietsflächen in Middels dient der wirtschaftlichen Entwicklung in Aurich und ist direkt abhängig von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe Aurichs trägt zur Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens sowie der Anzahl der Arbeitsplätze und damit wesentlich zur Entwicklung des Gemeinwesens der Stadt Aurich bei.

Der im Bau befindliche Geh- und Radweg wird einschließlich Nebenanlagen als Verkehrsfläche dargestellt (ca. 0,23 ha).

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sportfläche soll um eine Fläche für ein Kleinspielfeld erweitert werden (ca. 0,50 ha).

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen geschaffen.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung bewertet und entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Um den Immissionsschutzanforderungen gerecht zu werden, wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt.

Der Umfang der Einwirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt allgemein und insbesondere die Natur und Landschaft ist dem dieser Begründung gesondert beiliegendem Umweltbericht zu entnehmen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant bzw. erforderlich.

5 Planungsvorgaben

5.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum und damit als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Dabei sind die Gewerbe- und Industriegebiete Nord und Süd (Schirum) die Schwerpunkte der Entwicklung von Arbeitsstätten.

Aufgrund der peripheren Lage des Gewerbegebietes Middels ordnet sich dieses Gewerbegebiet in das städtische Konzept von Gewerbeansiedlungen planerisch als Ausnahmetatbestand ein. Es stellt keine Konkurrenz für die Schwerpunkte Nord und Süd dar.

Dem ortsansässigen Gewerbe im nordöstlichen Bereich des Auricher Stadtgebietes ist ansonsten keine Möglichkeit zur Betriebserweiterung in zumutbarer Entfernung gegeben.

Das Landesraumordnungsprogramm weist den Geltungsbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung aus.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich ist am 22.07.2006 außer Kraft getreten. Maßgebend ist somit das Landesraumordnungsprogramm.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches zu entsprechen, wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB die 43. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine gemischte Baufläche und für den Bereich des Gewerbegebietes wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geh- und Radweg entlang der K 122 wird als Verkehrsfläche festgelegt.

5.3 Vorhandene Bauleitplanung / Aufhebung vorhandener Bauleitpläne und Satzungen

Für eine Teilfläche im südwestlichen Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 215. Dort war im Bereich des planfestgestellten Neubaus des Radweges an der K 122 noch eine Wallhecke festgesetzt.

Die planfestgestellte Planung wird als Geh- und Radweg nachrichtlich übernommen. Details regelt der planfestgestellte Neubau des Radweges an der K 122. Geringfügige Änderungen / Anpassungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich des die Planstraße querenden Geh- und Radweges in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

6 Regelungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Gewerbeflächen. Bereiche mit vorhandener Wohnnutzung werden unter Beachtung des gültigen Planungsrechtes, welches in Gewerbegebieten im Regelfall keine Wohnnutzung zulässt, als Mischgebiete festgesetzt. Dadurch wird dem Immissionsschutz und dem Bestandsschutz der Wohnbebauung Rechnung getragen und dennoch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglicht.

Die Nutzungsart Gartenbaubetriebe wird aufgrund des i. d. R. großen Flächenbedarfs derartiger Anlagen nicht zugelassen. Ein hoher Flächenbedarf für diese Art der Nutzungen läuft der Zielsetzung einer überwiegend kleinteiligen gewerblichen Ausrichtung der Mischgebietsflächen entgegen. Die Zulassung derartiger Anlagen im Plangebiet ist aufgrund der grundsätzlichen Zulässigkeit derartiger Betriebe im planungsrechtlichen Außenbereich nicht erforderlich.

Weitere Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus städtebaulichen Zielen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes.

6.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel

Die Stadt Aurich verfolgt das Ziel zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen weitestgehend im Kernstadtbereich zu konzentrieren, um die Zentralität der Innenstadt und damit den gut erreichbaren zentralen Versorgungsschwerpunkt Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Da die Konzentration jeglichen Einzelhandels in der Innenstadt aus planungsrechtlichen und strategischen Gründen, aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur und des Flächenbedarfs nicht realisierbar ist, wird nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch in ausgewählten Gewerbegebieten zugelassen. Der großflächige Einzelhandel soll vorwiegend in den Gewerbe- und Sondergebieten Aurich – Süd und Aurich – West angesiedelt werden.

Die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Aurich – Süd und Aurich – West ist im Wesentlichen auf Betriebe auszurichten, die die Angebotspalette des Einzelhandels in Aurich erweitern und damit die Funktion des Mittelzentrums und dessen Attraktivität in der Region stärken.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 wird Einzelhandel allgemein nicht zugelassen.

Ausgenommen von der allgemeinen Unzulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe mit eindeutiger Ausrichtung im gewerblichen Bereich. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die in gewerblicher Produktion Güter herstellen, be- oder verarbeiten und diese am Ort der Herstellung an Endverbraucher veräußern. Die genutzte Verkaufsfläche für den Einzelhandel muss die gewerblich genutzte Fläche unterschreiten.

Diese Ausnahmeregelung erfolgt mit dem Ziel gewerbliche Arbeitsplätze zu fördern.

6.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohngebäude in Außenbereichslagen sowie im Plangebiet befindlicher Wohnnutzungen ist die Zulässigkeit der Betriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten bezüglich ihrer Emissionen durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen eingeschränkt. Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel wird ein berechenbarer Rahmen für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben gesetzt. Durch die Vorgabe der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird abgesichert, dass ein einzelnes Vorhaben die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nicht vollständig ausschöpft und damit den Handlungsspielraum für gewerbliche Entwicklungen in Teilbereichen des Gebietes nicht erheblich einschränkt.

6.4 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bauschutzbereichen

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich sowie An- und Abflugsektor des Militärflugplatzes Wittmundhafen (westlicher Anflugsektor). Die Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt beträgt zwar mehr als 3 Kilometer, dennoch sind Einschränkungen bezüglich der Bauhöhe und beim Einsatz von Baukränen zu berücksichtigen.

6.5 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten

Der generelle Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Misch- und Gewerbegebieten erfolgt mit dem Ziel die Wohnnutzungen in den Mischgebieten vor Störungen aus den Vergnügungsstätten zu schützen und Nutzungskonflikten, insbesondere Verdrängungsprozesse zwischen gewerblichen Nutzungen und Vergnügungsstättennutzungen von vornherein auszuschließen.

Eine weitergehende Begründung des Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Mischgebieten (§ 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ist entbehrlich, da die allgemeine Zweckbestimmung dieser Baugebiete nicht durch die ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen geprägt wird. Darüber hinaus ist die Zulassung von Ausnahmen ohnehin an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden, der Stadt steht diesbezüglich entsprechender Ermessensraum offen und ein Rechtsanspruch auf die Zulassung einer entsprechenden Ausnahmeregelung dadurch nicht erwirkt werden kann.

Durch den Ausschluss der Nutzungsart Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) in den Mischgebieten bleibt die Zweckbestimmung der Mischgebiete noch gewahrt, weil Vergnügungsstätten eine auch dem Mischgebiet, aber nicht ausschließlich ihm zugewiesene Nutzungsart umfasst und in anderen Baugebieten zugelassen sind (vergl. BVerwG, Urteil vom 22. 05. 1987 - 4 N 486-). Baugebiete mit entsprechenden Nutzungspotentialen sind im Stadtgebiet Aurich vorhanden.

7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Misch- und Gewerbegebieten wird über die Grundflächenzahl, die zulässige Anzahl der Geschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen vorgegeben.

Um den Grundeigentümern eine optimale Grundstücksausnutzung und somit die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe zu sichern und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird im Gewerbegebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt mit Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die vorhandene Bebauung.

In den Mischgebieten werden die maximal zulässige Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Vorgabe der maximal zulässigen Vollgeschosse in geringer Anzahl bei gleichzeitiger Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen fördert das Planungsziel die Mischgebietsflächennutzungen gewerblich zu orientieren. Mehrgeschossige Wohngebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen sollen im Plangebiet nicht gefördert werden.

Ausnahmsweise werden Höhenüberschreitungen in den Baugebieten zugelassen, wenn es sich um Funk- und Fernmeldeanlagen sowie baulich untergeordnete betriebstechnische Nebenanlagen mit geringer Flächenausdehnung (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) handelt.

Die Ausnahme wird erforderlich um eine Optimierung der Gewerbeflächennutzung und eine Einfügung der geplanten Gebäude in die umliegende Bebauung zu erreichen.

Die Ausnahmeregelung soll dem Erfordernis ggf. notwendiger betriebsbedingter bzw. gebäudetechnischer Aufbauten Rechnung tragen. Durch die Abhängigkeit der zulässigen Höhe der Nebenanlagen von der Größe der Hauptgebäudeflächen wird eine Unterordnung der Baumasse der Nebenanlagen und damit deren Einfügung in die umliegende Bebauung erreicht.

8 Einzel- und Doppelhäuser sowie Anzahl der Wohneinheiten in den Mischgebieten

Mit dem Ziel zukünftige Wohnnutzungen in den Mischgebieten zu Gunsten gewerblicher Nutzungen nicht zu fördern wird der Bau von Wohngebäuden auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit begrenzt. Hausgruppen sind unzulässig.

Diese Vorgabe soll für den vorhandenen Wohnungsbestand Planungssicherheit schaffen. Von besonderer Bedeutung ist die Einzel- und Doppelhausregelung im Hinblick auf Betriebsübernahmen überwiegend klein strukturierter Familienbetriebe. In diesen Fällen können z. B. der neue Betriebsinhaber am Betriebsitz wohnen.

Durch die Festsetzung des Mischgebietes soll im Wesentlichen der Bestand gesichert und geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden.

9 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Mischgebieten wird eine offene Bauweise und in dem Gewerbegebiet davon abweichend eine Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 Metern festgesetzt. Dieses erfolgt um den Nutzern eine bedarfsgerechte Größengestaltung der Gebäude zu ermöglichen, eine Auflockerung der Gebäudekomplexe an den Grundstücksgrenzen zu erreichen. Gleichzeitig werden Nutzungskonflikte und bauordnungsrechtlich bedingte Einschränkungen an den Flurstücksgrenzen ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Um den Bauherren möglichst umfangreiche Wahlmöglichkeiten bzgl. der Anordnung ihrer geplanten Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen wird die Baugrenze im Regelfall im Abstand von 3 m Grünflächen und 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Beschränkung der Bebauung im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verhindert, dass dieser Bereich durch unmittelbar angrenzende Baukörper optisch eingeengt und bezüglich der Sichtverbindungen negativ beeinflusst wird.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wahrt die Baugrenze einen Abstand von 15 m zur angrenzenden Waldfläche.

Im Bereich zu schützender Wallhecken mit Baumbestand wird ein Abstand der Baugrenzen von 10 m von der Wallmitte erforderlich, soweit die Grundstücksgrenze in Wallmitte verläuft.

Grundsätzlich gilt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, im Bereich zwischen Wallhecken und bauseitiger Baugrenze unzulässig sind. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Gebäude sind, sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ebenfalls unzulässig.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen und der Ausschluss der Zulassung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, in diesem Bereich erfolgt im Hinblick auf das Siedlungsbild. Da im Bereich der Bauflächen großvolumige Baumassen möglich sind, sind die festgesetzten Abstände sowie weitere Nutzungseinschränkungen erforderlich, um eine optische Einengung der öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen.

10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird verzichtet. Derartige Vorschriften können die Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher Grundstücke stark einschränken und sind für Gewerbebauten wirtschaftlich nicht vertretbar. Außerdem entwickelt sich in gewerblich genutzten Gebieten im Regelfall ein vielfältiges und zu Wohngebieten deutlich unterschiedliches Siedlungsbild mit auf die geplante gewerbliche Nutzung abgestimmten unterschiedlichen Gebäudegrößen, -formen und -gestaltungen.

Die Aufwendungen in Gewerbegebieten über örtliche Bauvorschriften ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen sind im Regelfall unverhältnismäßig, entsprechen nicht den baubezogenen Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft und dürften sich letztlich als Hemmnis für die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen herausstellen.

11 Verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes

Über die „Langfelder Straße“ (K 122) wird der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (B 210) hergestellt.

Das bereits bebaute Grundstück „Esenser Straße“ Nr. 293 im Plangebiet ist über eine vorhandene 3 m breite Zufahrt direkt an die Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ angebunden. Diese Zufahrt genießt nur Bestandsschutz. Die geplanten Bauflächen werden über einen öffentlichen Straßenanschluss an die K 122 angebunden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und -bedeutung der B 210 sowie den Bereich der Bushaltestelle werden weitere Zufahrten zur B 210 ausgeschlossen. Demzufolge wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich der noch anbau-freien Streckenabschnitte festgesetzt. Weitere Zufahrten - außer der Planstraße – zur K 122 wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Die Flächen des geplanten Baugebietes sollen über eine neu zu errichtende Stichstraße erschlossen werden. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,35 m geplant und soll einen Längsparkstreifen sowie ggf. einen einseitigen Rad- und Fußweg erhalten.

Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant. Die Wendeanlage wird für die Nutzung durch LKW-Züge dimensioniert.

12 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch – Ostfriesischen Wasserverbandes.

Strom- und Gasversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Sielacht Esens.

Als Vorfluter dient das Gewässer II. Ordnung „Lehmkuhlenleide“. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt. Darin wird durch Regenwasserrückhaltmaßnahmen nordwestlich des Plangebietes sichergestellt, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem landwirtschaftlichen Meliorationsabfluss eintritt. Die im Plangebiet erforderlichen Entwässerungsgräben werden zur flächenmäßigen und rechtlichen Absicherung zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt auch im Bereich eines Trinkwasservorranggebietes nach Landesraumordnungsprogramm 2008. In diesem Gebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Es handelt sich um den Einzugsbereich des Wasserwerkes Harlingerland. In diesem Bereich als zukünftiger Schutzzone III B soll daher bereits der diesbezügliche Musterkatalog für Grundwasserschutzmaßnahmen in Wasserschutzgebieten beachtet werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Um das Gewerbegebiet zu realisieren, sind technische Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers im und am Plangebiet notwendig. Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Pflanzenkläranlage Middels-Osterloog) durch eine Druckrohrleitung (Streckenlänge ca. 3 km). Die Vorklärung hat in einer Sammel-Dreikammerklärgrube im Plangebiet zu erfolgen. Die Flächen werden ebenfalls entsprechend an die zentrale Pflanzenkläranlage angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geordnet.

13 Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet und im Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden. Diesbezüglich sind Lärmkonflikte nicht auszuschließen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Aurich ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter errechnete für die Gewerbegebietsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und erbringt damit den rechnerischen Nachweis, dass für die Wohnnutzungen die zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte eingehalten werden. Die errechneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) werden im Bebauungsplan als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden (GE-E1 und 3) FSLP's von 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. Da angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-E2 im Mischgebiet eine Bebauung ermöglicht wird, wird der FSLP mit 55,0 dB (A) tags und 40,0 dB (A) nachts noch mehr reduziert. In den Gewerbegebieten (GE-1 und 2) werden mit 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts höhere FSLP's festgesetzt. Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. $A_{bar} = 0$ dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung zu Grunde gelegt).

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

In dem Mischgebiet wird aufgrund der Lage an der „Esenser Straße“ (B 210) der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB (A) tags überschritten. Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts erfordert die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet (vgl. Textliche Festsetzung § 2). Der Lärmpegelbereich IV befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist daher nicht planungsrelevant.

Im Einzelnen wird die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften in den projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

14 Städtebauliche Übersichtsdaten und Gewerbeflächenbedarfsprognose

	Bebauungsplan Nr. 315
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,35 ha
Geh- und Radweg	0,18 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	1,66 ha
Gewerbegebiete	0,94 ha
Eingeschränkte Industriegebiete	0,50 ha
Mischgebiete	0,54 ha
Graben	0,21 ha
Grünflächen	0,26 ha
Summe Plangebiet	4,64 ha

Das Nettobauland der Gewerbeflächen beträgt unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 315 insgesamt 3,10 ha. Bei einer Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Ebene der Flächennutzungsplanung erscheint ein Zeitraum von 10 Jahren angemessen. Rückblickend auf die gewerbliche Entwicklung der vergangenen 10 Jahre ist festzustellen, dass seit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 215 vom 21.02.2002 im Bereich der Straße „Hengstforde“ alle Grundstücke gewerblich genutzt werden (Nettobaulandfläche von 4,0 ha). Die gewerbliche Nettobaulandfläche des Bebauungsplanes Nr. 215 beträgt 4,0 ha, die über einen Zeitraum von 9 Jahren aktiv genutzt wurde. Südöstlich der B 210 befindet sich noch ein rd. 0,79 ha großes, nicht gewerblich genutztes Grundstück im Bebauungsplan Nr. 215. Dieses ist aufgrund seines Zuschnittes mit 50 m x 140 m noch nicht für Gewerbebetriebe interessant gewesen.

Im Hinblick auf eine Prognose der kommenden 10 Jahre ergibt sich bei einem Gewerbeflächenbedarf im Verhältnis von 1 : 1 zu den vergangenen 10 Jahren ein erforderliches Gewerbeflächenangebot von netto 4,44 ha.

Durch diese Planung von 3,10 ha gewerblicher Nettobaulandfläche wird unter Beachtung des Gewerbegrundstückes südöstlich der B 210 (0,70 ha) mit rd. 3,80 ha Gewerbeflächen der Bedarf für 8 – 9 Jahre gedeckt.

Für den Bereich nordöstlich der K 122 besteht eine konkrete Ansiedlungsabsicht für einen ortsansässigen Elektrofachbetrieb mit einem Flächenbedarf von rd. 5.000 m². Vier Betriebe (Kunststoffverwertung, Lohnbetrieb, Betonwerk, Bauunternehmen) hatten die Absicht, sich in Middels anzusiedeln. Mangels freier Gewerbeflächen in Middels haben sie sich im nordöstlichen Stadtgebiet andere Standorte, außerhalb der stadtnahen Gewerbegebiete, gesucht.

In Middels und eingeschränkt in den umliegenden Ortschaften befinden sich in der Dorflage und im Außenbereich ansässige Betriebe, die bei Expansionsabsichten kaum Raum bzw. Möglichkeiten zur Erweiterung haben. Hierzu zählen Kunststoffverarbeitungsunternehmen, Tischlereibetriebe, Landschaftsbauunternehmen, Lohnunternehmen, Bauunternehmen, Tiefbauunternehmen, Kfz-Handel/Werkstatt, Reifenservice.

Der künftige Bedarf dieser Betriebe an zentral gelegenen Gewerbeflächen lässt sich nur rein theoretisch (siehe oben) prognostizieren.

15 Grünflächen

Kinderspielplatz

Das niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist mit Wirkung vom 13. 12. 2008 aufgehoben worden.

Die Bedarfsermittlung und Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkinder und Kinder liegt nunmehr in der Verantwortung der Gemeinden.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkinder und Kinder wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 verzichtet.

Aufgrund der Flächengrößen der Mischgebietsgrundstücke kann den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf den Wohngrundstücken entsprochen werden. Des Weiteren ist der Bestand der relativ wenigen vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld sowie das Planziel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verstärkt gewerbliche Nutzungen anzusiedeln in diese Entscheidung eingeflossen.

16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht

Im folgenden Text wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur zusammenfassend in Tabellenform wiedergegeben. Die ausführliche Eingriffsregelung wird dieser Begründung als Anlage beigefügt. In der Tabelle 16.1 werden in der Spalte „Erheblich beeinträchtigter Bestand“ die Abkürzungen der Biotoptypen gemäß niedersächsischem Kartierschlüssel aufgelistet, die in den Bestandsplänen vom Umweltbericht und der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erläutert werden. In der Spalte „Planung“ werden Abkürzungen aus dem B-Plan bzw. der Planzeichenverordnung (PlanzV) verwendet.

16.1 Tabelle des erheblich beeinträchtigten Bestandes mit Ermittlung der Kompensationserfordernisse

Eingriffsflächenanteil

Schutzgut	Erheblich beeinträchtigter Bestand	Planung	Eingriffsart	Verhältnis Eingriff : Kompensation	Kompensationserfordernis
<u>Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild</u>	4 m Wallhecke (HWM / HWO), besonders geschützt gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG	Überbauung (Graben)	Beseitigung	1 : 2	8 m Wallheckenneuanlage
<u>Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild</u>	160 m Wallhecken (HWM / HWB), besonders geschützt gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG	Erhalt mit Umfeldveränderung durch Bebauung (GE)	Funktionsverlust	1 : 0,5	80 m Wallheckenneuanlage
<u>Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild</u>	25 m Feldhecke (HFM)	Bebauung (Verkehrsfläche)	Beseitigung	1 : 1	25 m Gehölzanlage
<u>Boden, Grundwasser und Landschaftsbild</u>	3,01 ha Naturboden (Sand- und Lehmboden), stark überprägt bis überprägt mit Acker-, Grünland-, Brach-, Gehölz-, Gewässer- und Gartenbiotopen (allgemeine bis besondere Bedeutung)	Überbauung (GE, MI, Straßen):	Versiegelung, Gebäude	1 : 1	3,01 ha Moorwaldentwicklung
<u>Tiere, Pflanzen, Gewässer und Landschaftsbild</u>	0,024 ha Gräben (FGR, FGZ)	Bebauung (Straße)	Beseitigung und Verrohrung	1 : 1	0,024 ha Gewässer
				Gesamtsumme	
				Einzelsummen der Kompensationserfordernisse nach Funktionen:	88 m Wallheckenneuanlage 3,01 ha Moorwaldentwicklung 0,024 ha Gewässer 25 m Gehölzanlage

16.2 Gegenüberstellung der Kompensationserfordernisse mit den geplanten Maßnahmen

Kompensationserfordernisse (siehe Tabelle 3.2)	Zugeordnete Flächen und Lage	Geplante Maßnahmen
88 m Wallheckenneuanlage (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild)	Ersatzwallheckenprogramm im Stadtgebiet von Aurich	88 m externe Wallheckenneuanlage
25 m Gehölzanlage	Wallheckenneuanlage im Geltungsbereich	Gehölzpflanzungen auf Wallhecken im Geltungsbereich (290 m)
3,01 ha Nutzungsaufgabe / -extensivierung (Schutzgüter Boden, Grundwasser)	Kompensationspool Moorwald Plaggenburg südöstlich B 210	3,01 ha Vernässung und Naturwaldentwicklung
0,024 ha Gewässerherstellung für den Verlust von Gräben	Kompensationspool Moorwald Plaggenburg südöstlich B 210	0,024 ha Anlage von Teichen, Gräben, Gruppen und Vernässungsbereichen
88 m Wallheckenneuanlagen 3,034 ha externe Kompensationsflächen 25 m Gehölzanlage	Gesamtsummen	88 m externe Wallheckenneuanlagen 3,034 ha externe Kompensationsflächen (Moorwald Plaggenburg) Gehölzpflanzungen auf Wallhecken (290 m)

16.3 Übersicht der zugeordneten externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Bezeichnung / Lage	Flurstück(e) (Flur) Gemark. Größe (ca.)	Zugeordnete Flächenanteile B-Plan Nr. 315	Maßnahmen
Moorwald südöstlich Plaggenburg	21, 24/1 tlw., 25, 27, 29 tlw., 31/28, 32/28, 33/30, 34/30 tlw., 38/26 tlw. (8) Plaggenburg ~ 85,86 ha	3,034 ha	Vernässung und Naturwal- dentwicklung (Anlage von Teichen, Gräben, Grüppen)
	Gesamtsumme:	3,034 ha	

16.4 Übersicht der Wallheckenneuanlagen

Fall-Nr.	Lage / Straße	Länge (lfdm)	Gemarkung	Flur	Flurstück
90 b	Brockzeteler Straße	40 m (anteilig)	Brockzetel	5, 1	4/3, 4/6, 3/47
13	Wassermühlenweg	48 m (anteilig)	Middels-Westerloog	10	17/2

17 **Verfahrensvermerke**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 hat durch eine öffentliche Auslegung vom 09.03. – 23.03.2011 im Rathaus der Stadt Aurich stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte durch Benachrichtigung vom 02.03.2011 an einem Behördentermin am 24.03.2011.

Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 315 hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit

vom 14.12.2012 bis 18.01.2013 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Aurich zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 315 „Gewerbegebiet Middels“ in der Sitzung

am 21.11.2013 beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
Aurich, den 21.11.2013

KU

Geprüft: Aurich, den 21.11.2013

LUE