

# STADT AURICH

## Bebauungsplan Nr. 307 „Südlich Burgstraße“

### (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. 307 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung im südwestlichen Teil der Altstadt zwischen Marktpassage, Georgswall, Burgstraße, Marktplatz und den westlichen Wallanlagen parallel zur Hafestraße geschaffen werden. Ziel ist es, einerseits den Einzelhandel, andererseits aber auch die innerstädtische Wohnnutzung zu stärken. Hierzu sollen Kerngebiete 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 (Burgstraße und Teilbereich Hafestraße) zu konzentrieren. Die Mischgebiete erfassen den südlichen Abschnitt der Hafestraße und die Bebauung am Georgswall. Neben baustrukturellen Maßnahmen sollen unter anderem auch private und öffentliche Stellplätze gesichert werden. In diesem Zusammenhang sind Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des westlichen Abschnitts des Georgswalls.

#### **2. Umweltbelange**

Das Plangebiet ist geprägt von der historischen Ortskernlage von Aurich. In der Fußgängerzone bilden die Gebäude an der Burgstraße eine weitgehend geschlossene Bebauungsstruktur. Die bebauten Grundstücke sind durch Gebäude, Rangier- und Stellfläche weitgehend versiegelt. Im Straßenbereich und am Georgswall stehen z.T. ältere Einzelbäume. Die Grünfläche am Georgswall wird als Scherrasen gepflegt. Der Georgswall ist parkartig als Grünanlage mit Altbäumen angelegt und bildet mit den beidseitigen Lindenreihen eine ausgeprägte markante Sichtachse.

Die mit dem Georgswall vorhandene Grünachse wird erhalten und es werden die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Altbäume nach den sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Möglichkeiten erhalten. Die Neuanpflanzungen von Kaiserlinden auf der Nordseite tragen der historischen Bedeutung des Georgswalls als Boden- und Kulturdenkmal Rechnung. Im Bereich der Wallanlagen wird durch Festsetzungen von Baumanpflanz- und Erhaltungsgebote kein Baumverlust begründet. Soweit in den bisherigen Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzte Bäume überplant werden, werden diese durch Festsetzung neu anzupflanzender Bäume in Verbindung mit zusätzlichen Baumerhaltungsfestsetzungen ausgeglichen. Des Weiteren werden durch eine umgebende öffentliche Grünfläche der Erhalt und der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Blutbuche gesichert. Zudem wird in einem denkmalgeschützten Bereich westlich der Hafestraße eine Neuanpflanzung durch einen Weißdorn zum Ausgleich für einen überplanten Baum vorgesehen.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die planungsrechtliche Bestandsbewertung sind neben der Realsituation die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 49, 173 und 213 berücksichtigen. Gegenüber den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne werden keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig. Drei Ahornbäume werden auf Grund des Potenzials für Baumhöhlen bzw. für Fledermausquartiere gegenüber der Altplanung des B-Planes Nr. 213 mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 307 neu in die Erhaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von den öffentlichen Stellplätzen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahme beinhaltet Anregungen zur geplanten Ausweisung der Fußgängerzone am Georgswall und am Carolinengang sowie zu der Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet. Da das Grundstück des Einwenders im Mischgebiet von dem Fußweg nicht überlagert wird und der Anlieferverkehr sowie die Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden, sind die Anregungen des Einwenders überwiegend berücksichtigt.

Die zweite Stellungnahme betrifft ebenfalls das Mischgebiet am Georgswall. Hier wurde angeregt, eine entsprechend große überbaubare Fläche auszuweisen und die Traufhöhen etwas zu erhöhen, um eine Neubebauung zu realisieren. Zudem sollte die Wegführung an den Grundstückszuschnitt und einen überdachten Einstellplatz angepasst werden. Die Anregung wurde 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.

Von privater Seite liegt eine Stellungnahme vor. Der betroffene Grundstückseigentümer hatte Bedenken bezüglich der Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche auf seinem rückwärtigem Grundstück und der gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zurückgenommenen Ausnutzung der Baufläche. Zudem wurde die Festsetzung der maximalen Traufhöhe an der Burgstraße im Hinblick auf den Bestand für zu niedrig gehalten. In Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und damit die Anregungen berücksichtigt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund geänderter Planungsinhalte erneut öffentlich ausgelegt. Von privater Seite liegt eine Stellungnahme vor. Die Einwenderin wendet sich gegen die Höhe einer Anpflanzung am neu geplanten Fußweg, die Umwandlung des Kerngebietes in ein Mischgebiet und gegen das Parkraumkonzept. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Die Bedenken gegen die Festsetzung des Mischgebietes und gegen das Parkraumkonzept werden zurückgewiesen und der Umsetzung der Rahmenplanung der Stadt Aurich der Vorrang eingeräumt. Von der Festsetzung des Pflanzgebotes am Fußweg ist das Grundstück der Einwenderin nicht betroffen.

## **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. 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 Begrünung in der Innenstadt vorgetragen. Die Anregung wurde insoweit berücksichtigt, dass die Planunterlagen in Bezug auf die geplanten Anpflanzungen am Georgswall konkretisiert wurden und im inneren Bereich eine Heckenpflanzung festgesetzt wurde. Des Weiteren hat ein Erörterungstermin am 09.06.2011 mit Vertretern der Verwaltung, des Planungsbüros NWP, der Feuerwehr, der Bauaufsicht und des Büro Schmidt (Gestaltung Marktpassage) stattgefunden. Die in diesem Gespräch geäußerten Anregungen wurden berücksichtigt.

### **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 9 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden.

- Die Anregungen des Landkreises Aurich zu den naturschutzfachlichen Belangen wurden durch Ergänzung der Ausführungen zum Artenschutz auf Grundlage einer in 2013 erfolgten Baumhöhlenkontrolle bzgl. des Quartierpotentials für Fledermäuse berücksichtigt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden beachtet und in die Begründung aufgenommen. Die Anregung zur Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens zum Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels wurde durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt. Der Hinweis zur Altablagerung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich, zur B 72 wurden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 307 grenzt nicht an die B 72 an. Ein Hinweis zur Vorbelastung der B 72 wurde jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet und in den Planunterlagen ergänzt.
- Die Anregung der der IHK für Ostfriesland und Papenburg, ausreichend ebenerdige Einstellplätze für den ansässigen Einzelhandel bereitzustellen, wurde berücksichtigt.
- Die Hinweise der Kabel Deutschland zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.
- Die Hinweise des LGLN Aurich, Katasteramt Norden wurden beachtet. Für das Plangebiet wurde eine aktuelle Plangrundlage vom Katasteramt Aurich geliefert und als Grundlage für diesen Bebauungsplan verwendet.
- Die Hinweise der EWE Netz, Netzregion Ostfriesland zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.
- Die Hinweise des OOWV zur Versorgung werden beachtet.
- Seitens des Entwässerungsverbandes Aurich bestehen keine Bedenken.

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

Von den Fachbehörden wurden 9 Stellungnahmen, davon 7 mit Anregungen und Hinweisen, abgegeben.

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum RROP Entwurf 2015 wurden beachtet und die Begründung ergänzt. Der Hinweis zum Einzelhandelsgutachten wurde in die Begründung aufgenommen. Aus abfallrechtlicher und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht genannten Hinweise beachtet werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Aus straßenrechtlicher Sicht wurden Hinweise zur Erschließung in Bezug auf die Auswirkungen von zusätzlichem Parkraum und der Verkehrsführung Georgswall auf die Kreuzung K 111 (Julianenburger Straße) / Fischeichweg/Hafenstraße gegeben. Die Anregungen werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung wurden zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis LGLN Aurich, Katasteramt Norden zur Plangrundlage wurde zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan liegt eine Grundlage des Katasteramtes Aurich April 2015 zugrunde.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. Die Stadt Aurich wird die erforderlichen Prospektionen bei Bedarf durchführen lassen, so dass die Anregung berücksichtigt wird.
- Die Hinweise der Deutsche Telekom und Vodafone Kabel Deutschland zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.
- Die Hinweise der EWE Netz GmbH zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.
- Die Hinweise des OOWV zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### 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.