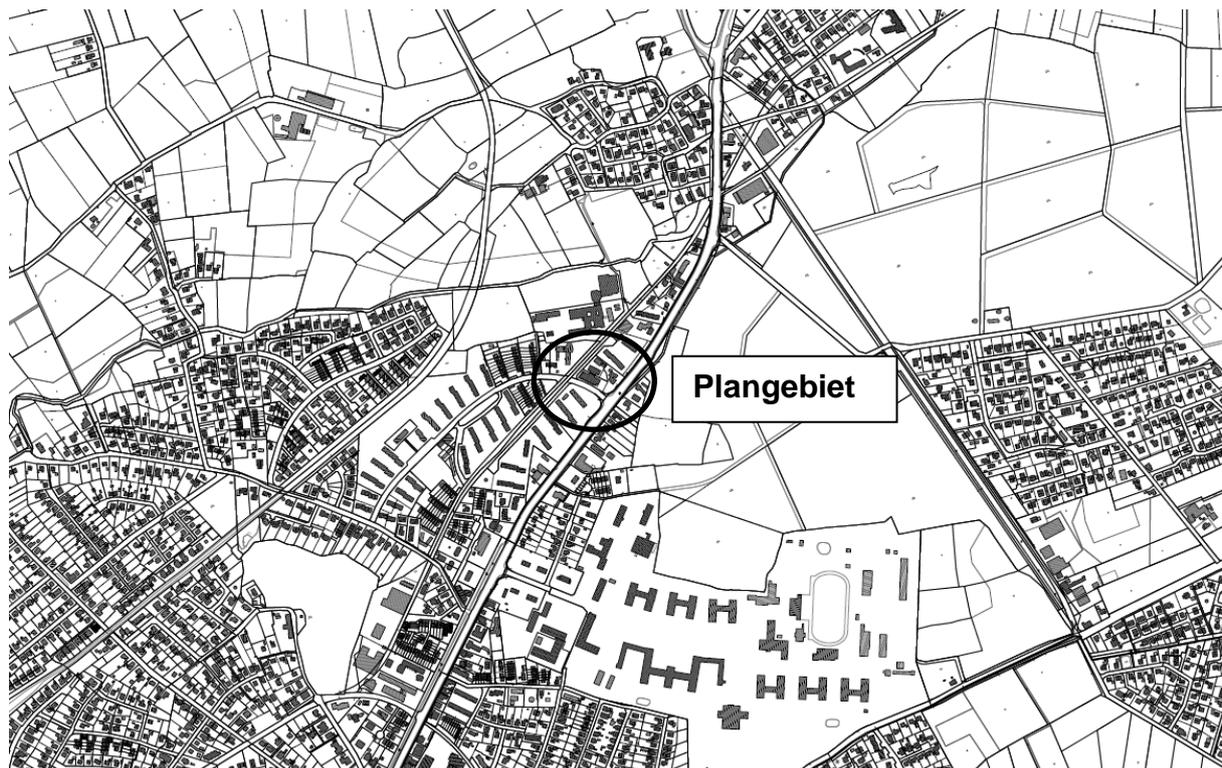


Begründung des Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Übersichtsplan

Bearbeitungsstand April 2021

Stadt Aurich
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Entwurfsverfasser
Baumschutz
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung
Textverarbeitung

Anna Heimlich
Thomas Wulle
Marianne Gerdes
Theda Tholen
Anna Heimlich

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	3
Quellenverzeichnis (DIN Normen und sonstige Regelwerke).....	3
Anhangverzeichnis	3
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung.....	4
1.3 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	5
1.5 Planverfahren.....	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Vorhandene Bauleitplanung	9
3. Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.1.4 Flächen für Nebenanlagen	10
3.1.5 Werbeanlagen.....	11
4. Baumschutz	11
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	13
5.2 Ver- und Entsorgung	13
5.2.1 Wasserversorgung	13
5.2.2 Strom- und Gasversorgung	13
5.2.3 Telekommunikation	13
5.2.4 Löschwasserversorgung	13
5.2.5 Oberflächenentwässerung.....	13
5.2.6 Schmutzwasserabführung.....	13
5.2.7 Abfallentsorgung	13
5.2.8 Immissionsschutz.....	14
6. Städtebauliche Kennwerte.....	14
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
8. Verfahrensvermerke.....	18

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
GRZ	Grundflächenzahl
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
s.	siehe
SO	Sondergebiet

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet	4
Abbildung 2: RROP 2018 des Landkreises Aurich.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	8
Abbildung 4: 26. Berichtigung des Flächennutzungsplans.....	9
Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte	14

Quellenverzeichnis (DIN Normen und sonstige Regelwerke)

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, in der derzeit gültigen Fassung.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, in der derzeit gültigen Fassung.

DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ – Allgemeines Berechnungsverfahren, in der derzeit gültigen Fassung.

VDI 2718 Schallschutz im Städtebau, in der derzeit gültigen Fassung.

VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, in der derzeit gültigen Fassung.

VDI 2720 Schallschutz durch Abschirmung im Freien, in der derzeit gültigen Fassung.

Anhangverzeichnis

Tabelle Baumstandorte

Lageplan Baumstandorte

Baumhöhlen-Untersuchung Wiesenstraße-Am Bahndamm

1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung von der Auricher Kernstadt. Im Osten schließt sich die Bundesstraße B 210 (Esenser Straße) an das Plangebiet an. Im Norden, Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Nordwestlich befindet sich eine Kirche. Im Norden und Süden schließt sich Wohnbebauung an (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet



ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,71 ha und ist im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Durchführungsplan Sandhorst 2 und ist dort als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die langjährige Nutzung des Standorts durch einen Nahversorger wurde aufgegeben. Seit dem ist das Plangebiet ungenutzt. Die angrenzenden bebauten Bereiche sind durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Nordwestlich befindet sich mit einer Kirche eine öffentliche Nutzung.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet war in der Vergangenheit ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt. Dieser deckte insbesondere den Bedarf des angrenzenden Wohngebiets, des Ortsteils Sandhorst und die

Nachfrage aus dem nördlichen Stadtbereich ab. Im Hinblick auf die Unterbedarfsdeckung in diesem Bereich und die mittel- bis langfristige Entwicklung des ca. 35 Hektar großen, in unmittelbarer Nähe gelegenen, ehemaligen Kasernengeländes, welches zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden soll, soll die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes planungsrechtlich gesichert werden.

Der bisher rechtskräftige Durchführungsplan Sandhorst 2 trifft keine Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten oder Verkaufsflächenzahlen. Dies soll mit dem Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ entsprechend des Auricher Einzelhandelskonzepts respektive dessen Teilfortschreibung planungsrechtlich umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch die Planänderung nicht zu erwarten, da eine wesentliche Änderung der Bebaubarkeit bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche nicht erfolgt, und da nach § 13a BauGB davon ausgegangen wird, dass die Eingriffe schon vor der Planänderung zulässig waren.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung. Aus diesem Grund sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

1.5 Planverfahren

Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Eine Umweltprüfung braucht daher nicht durchgeführt zu werden. Eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenso nicht durchzuführen, da sich durch die geänderten Festsetzungen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben, und da bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 qm nach § 13a BauGB anzunehmen ist, dass die geplanten baulichen Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Außerdem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Zudem bestehen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzzweck und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete).

2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

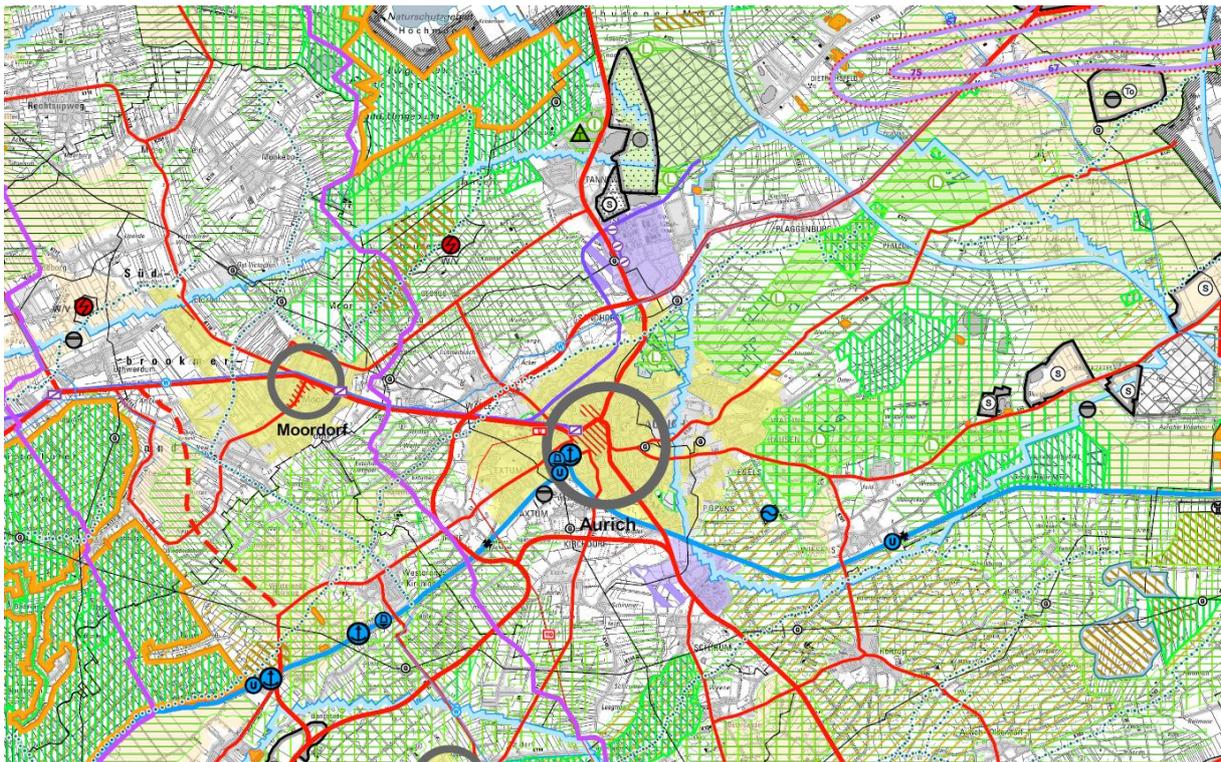
Im Rahmen der Vorrangflächenweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt. Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Am 25.10.2019 ist das neue RROP 2018 des Landkreises Aurich in Kraft getreten (s. Abbildung 2). Die darin formulierten Ziele der Raumordnung sind somit in den Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abgeleitet und konkretisiert diese flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung orientiert an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge sowie die Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Abbildung 2: RROP 2018 des Landkreises Aurich



ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich ohne weitere Gebietsdarstellungen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ geplanten Änderungen im Bereich der Nahversorgung stehen den Aussagen des RROPs teilweise entgegen.

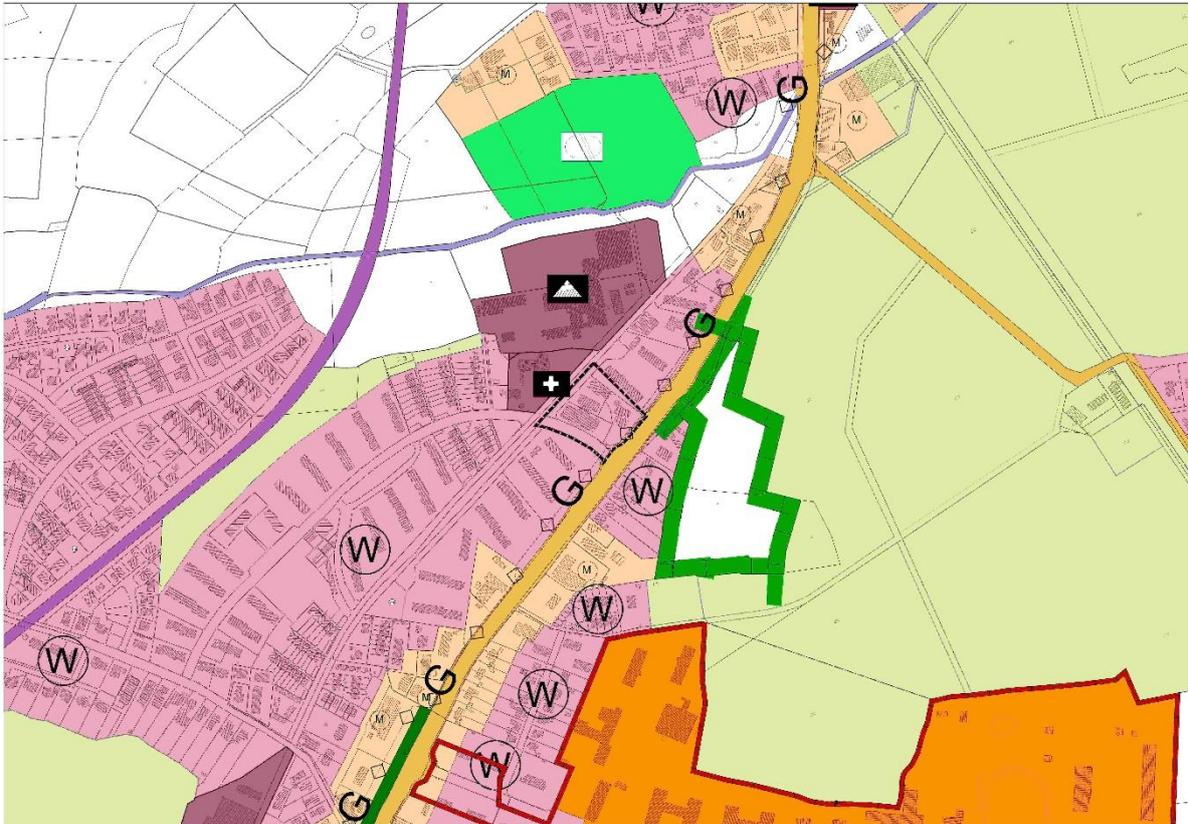
Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich schreibt vor, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, nach Möglichkeit im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, dessen Ergänzungsbereich oder siedlungsstrukturell integrierten Lagen anzusiedeln. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden Standorte geprüft, die als Ausnahme vom Integrationsgebot entsprechend den Vorgaben der Landesraumordnung definiert werden können. Im Verträglichkeitsgutachten des Vorhabens Wiesenstraße und der städtebaulichen Beurteilung und raumordnerischen Prüfung wird nachgewiesen, dass der Standort Wiesenstraße die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Integrationsgebot erfüllt und somit für die Ansiedlung geeignet ist. Entsprechend der vorliegenden Gutachten steht das Vorhaben somit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Parallel zur Entwurfserstellung wurde die interkommunale Abstimmung bezüglich des Vorhabens durchgeführt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Dieser weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 382

„Nahversorgung Wiesenstraße“ Wohnbauflächen aus (s. Abbildung 3). Dies entspricht nicht den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung.

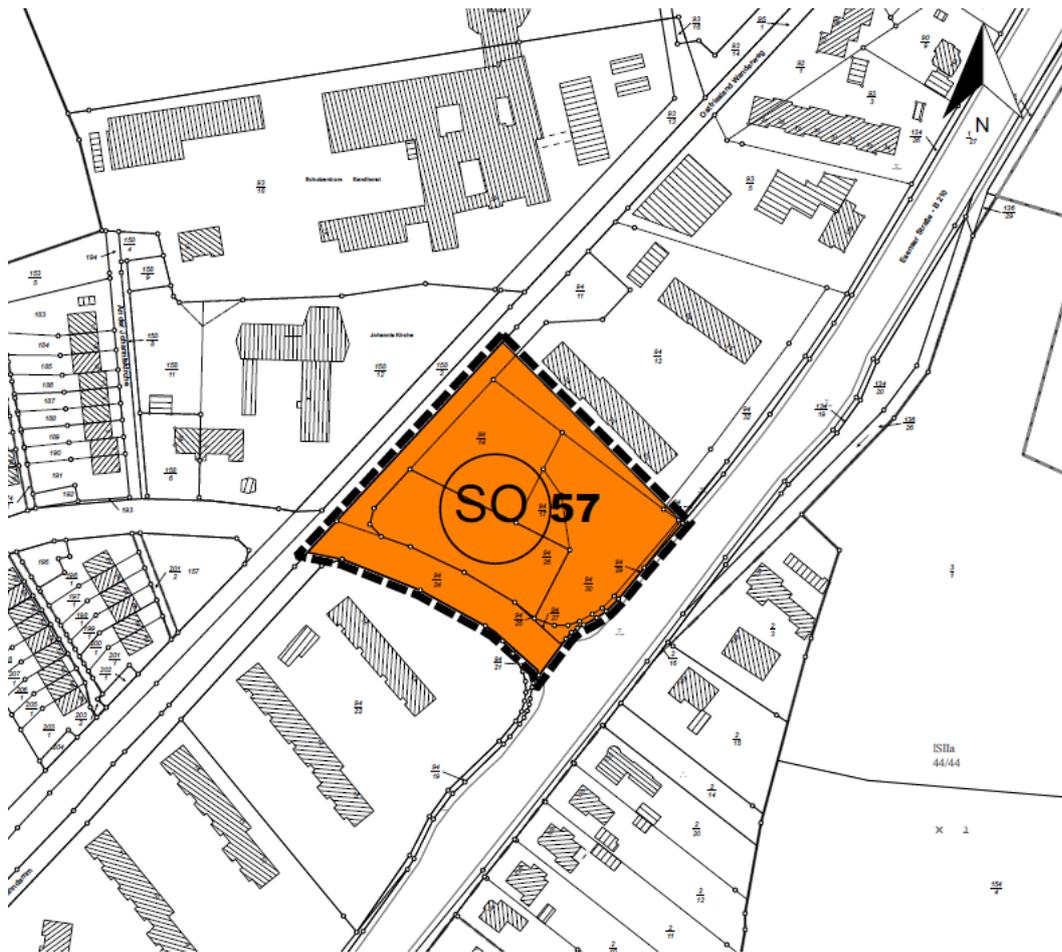
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



ohne Maßstab

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Wege der 26. Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst. Im Rahmen der 26. Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die zeichnerische Darstellung zu einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgelegt (s. Abbildung 4). Das sonstige Sondergebiet wird unter der Nummer Nr. 57 geführt und mit „Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet.

Abbildung 4: 26. Berichtigung des Flächennutzungsplans



ohne Maßstab

2.3 Vorhandene Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Durchführungsplan Sandhorst 2 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es werden hierbei keine Beschränkungen der Sortimente getroffen. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Durchführungsplan Sandhorst 2 im überdeckten Teilbereich wird in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 382 integriert.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend dem geplanten Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf 1260 m² begrenzt. Auf 90 Prozent (1.134 m²) der Gesamtverkaufsfläche (1.260 m²) darf ausschließlich das Kernsortiment, nämlich periodische Sortimente im Sinne des LROP, angeboten werden. Entsprechend der Vorgaben des LROP wird für das Sondergebiet eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt. Inhaltliche Grundlage für diese Festsetzung ist die „Auricher Sortimentsliste“, die Bestandteil des Einzelhandelskonzepts der Stadt Aurich vom 28.10.2015 ist. Dort wird die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen, die nicht-zentrenrelevant, zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant oder die letzten beiden Eigenschaften erfüllen, getroffen. Die „Auricher Sortimentsliste“ ist in den Hinweisen enthalten. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept durch den Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 beschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die maximale Geschossflächenzahl und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Diese orientieren sich an der Umgebungsbebauung und lassen gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gemäß der Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbeschränkungen. Entsprechend den Erfordernissen der geplanten Gebäudetypologie wurde diese Festsetzung getroffen. Die bebaubaren Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb eines Abstands von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig. Dies garantiert eine bessere Einsehbarkeit des Vorhabengrundstücks und mehr Sicherheit für den angrenzenden Fuß- und Radverkehr aufgrund möglichen Kreuzungsverkehrs.

3.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 qm pro Gebäudeseite begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 5,0m und einer Fläche von max. 10 qm zugelassen. Werbeanlagen müssen sich vollständig auf den privaten Grundstücksflächen befinden und dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

Hierdurch wird die städtebauliche Struktur gewahrt und die angrenzende Wohnbebauung und angrenzender Verkehr der Bundesstraße vor möglichem Lichteinfall und Blendwirkungen geschützt wird. Weiterhin darf der öffentliche Verkehr nicht durch hereinragende Bauteile von Werbeanlagen gestört werden. Diese sind vollständig auf dem Vorhabengrundstück zu realisieren.

4. Baumschutz

Die Eingriffsregelung ist zwar nicht abzuarbeiten. Allerdings stehen im Plangebiet dreizehn Bäume, die ggfls. eine mit Bedeutung und einen entsprechenden Schutzstatus für den Naturhaushalt und den Artenschutz haben. Daher ist am 26.11.2018 eine Bestandserfassung mit einem Bestandsaufmaß durch den Fachdienst Planung der Stadt erfolgt. Im Anhang sind dazu eine Baumtabelle und ein Baumlageplan sowie eine Höhlenbaumuntersuchung beigefügt (s. auch Anhangverzeichnis).

Es handelt sich demnach um acht nach der städtischen Baumschutzsatzung als geschützte Landschaftsbestandteile geschützte größere Laubbäume von im niedersächsischen Tiefland heimischen Baumarten (eine Sommerlinde, drei Roteichen und eine Winterlinde) sowie um drei Hainbuchen, die in der mittelostfriesischen Geest gebietsheimisch sind. Daneben sind als ungeschützte Pionierbaumarten mit geringerer Lebensdauer noch zwei Hybridpappeln und drei Sandbirken vorhanden.

Es ist darunter auch eine jüngere ungeschützte Sandbirke ohne Höhlenpotential und ohne größere Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden.

Zudem sind nördlich des Plangebietes vier weitere geschützte Laubbäume vorhanden, die von der Planung nicht betroffen sind. Die diesbezüglichen technischen Regelwerke der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zum Wurzelschutz sind bei den Baumaßnahmen einzuhalten. Diese der Planung zugrundeliegenden Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich eingesehen werden (s. Quellenverzeichnis).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat zur Einschätzung der insgesamt sieben älteren Bäume mit möglicher Bedeutung als Lebensraum für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse am 03.02.2020 durch das Landschaftsplanungsbüro Bergmann eine

Baumhöhlenkontrolle stattgefunden. Demnach wurden keine Höhlungen mit Besatz oder Eignung als entsprechender Lebensraum festgestellt. Artenschutzrechtliche Ausnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Überplanung des Plangebietes als Sondergebiet für einen Einzelhandelsbetrieb müssen die acht nach der Baumschutzsatzung geschützten Laubbäume für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes gefällt werden. Die städtebauliche Entwicklung zur Sicherung der Nahversorgung soll am bestehenden Einzelhandelsstandort Vorrang vor dem Baumerhalt bekommen.

Ersatzweise für den städtischen Straßenbaum an der Wiesenstraße und die drei privaten Hainbuchen kann vor Ort im Sondergebiet eine Ersatzbaumpflanzung erfolgen. Dazu wird die textliche Festsetzung Nr. 6 (Anpflanzung von Bäumen) in den Plan aufgenommen:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Wiesenstraße“ ist ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung der im niedersächsischen Tiefland heimischen Art Winterlinde / *Tilia cordata* in der Sorte `Rancho´ anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbaum für dort zu fällenden Straßenbaum Sommerlinde). Es ist ein Hochstamm mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang zu verwenden. Der Straßenseitenraum ist im Bereich des Baumstandortes als unbefestigter Wurzelraum in 1,5 m Mindestbreite und 5 m Mindestlänge zu belassen.

Auf der Sondergebietsfläche sind drei mittelkronige Laubbäume II. Ordnung der in der mittelostfriesischen Geest gebietsheimischen Art Hainbuche / *Carpinus betulus* anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten (Ersatzbäume für dort zu fällende drei Privatbäume Hainbuchen). Es ist je ein Hochstamm mit mindestens 16 -18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Grundstücksfläche ist im Bereich der Baumstandorte als unbefestigter Wurzelraum in 4 m Mindestbreite und 4 m Mindestlänge zu belassen.

Eine Ersatzanpflanzung im Verhältnis von 1:1 entspricht der mittleren Wuchsgröße der verloren gehenden gleichartigen Bestandsbäume.

Für die verloren gehenden drei Roteichen und eine Winterlinde können südwestlich des Plangebietes beiderseits des Ostfrieslandwanderweges auf städtischen Flächen in Lücken der bestehenden Baumreihen acht neue Laubbäume angepflanzt werden. In Abstimmung mit den verloren gehenden Arten soll für die Winterlinde als im niedersächsischen Tiefland heimischer Baumart ein gleichartiger Ersatz erfolgen. Und für die Roteichen als nicht heimischer Art soll zur optimalen ökologischen Funktionserfüllung die gebietsheimische Art Sandbirke verwendet werden.

Eine Ersatzanpflanzung im Verhältnis von 1:2 entspricht der großen Wuchsgröße der verloren gehenden Bestandsbäume.

Zum Schutz der erhalten bleibenden Nachbarbäume und der anzupflanzenden Ersatzbäume wird der Hinweis Nr. 6 zur Baumschutzsatzung in den Plan aufgenommen:

Die im und am Bebauungsplan vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand im öffentlichen Eigentum wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Wiesenstraße und die Straße am Bahndamm verkehrlich erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.

5.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems AG gegeben.

5.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen Versorgungsträger.

5.2.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405).

5.2.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung auf dem Vorhabengrundstück sicherzustellen und ist im weiteren Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5.2.6 Schmutzwasserabführung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

5.2.7 Abfallentsorgung

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

5.2.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 382 wurde vorhabenbezogen eine schalltechnische Untersuchung gefertigt. Hierbei wurde der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Ansiedlung des Vorhabens und dessen Betrieb an Werktagen und auch bei Anlieferung tagsüber außerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen eingehalten werden. Im Bereich der geplanten Anlieferung im nördlichen Bereich ist zum Schutz der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung aktiver Schallschutz vorzusehen. Aus diesem Grund ist eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer 2 m hohen Wand entlang der Grundstücksgrenze zeichnerisch festgesetzt worden. Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Büroräume. Die Orientierungswerte der DIN 4109 sind zu beachten.

6. Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Sondergebietsfläche mit Lärmschutzmaßnahme	5.250 qm
Straßenverkehrsfläche	1.850 qm

Summe Plangebiet

7.100 qm

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Abfälle, Altlasten und Bodenkontamination

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Ablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und

Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

6. Baumschutzsatzung

(§ 22 Absatz 1 Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im und am Bebauungsplan vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand im öffentlichen Eigentum wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7. Sortimentsliste

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzung von Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen, die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide

Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentsliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept hat der Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente)
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken) Schnittblumen, Floristik Zeitschriften, Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektroartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies Großelektro (weiße Ware) Reit- und Angelausstattung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren

Zoobedarf

8. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 31.01.2020 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ inklusive Begründung haben vom 08.03.2021 bis zum 16.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplans Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister