
BEBAUUNGSPLAN NR. 173, 1. ÄNDERUNG

„Südlich kleine Mühlenwallstraße“

Teil 1 der Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO



Historische Altstadt Aurich - Gestalterischer Rahmenplan

VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUSS

DATUM: SEPTEMBER 2025

Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH





Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS	4
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG	4
1 EINLEITUNG	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Übersichtskarte	5
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4 Aufhebung bestehender Bauleitpläne	6
2 PLANUNGSVORGABEN	6
2.1 Raumordnung	6
2.2 Bauleitplanung	7
2.2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2.2 Bestehende Bebauungspläne	7
2.3 Sonstige Planungsvorgaben	8
2.3.1 Vorbereitende Untersuchung zur Stadtsanierung	8
2.3.2 Einzelhandelsgutachten	8
2.3.3 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“	9
2.3.4 Sanierungsplanung	10
2.4 Fortschreibung der Sanierungsziele	10
2.4.1 Norderstraße	10
2.4.2 Kleine Mühlenwallstraße	10
2.4.3 Wallstraße und Marktstraße	10
2.4.4 Innenbereich des Quartiers	11
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1 Kerngebiete MK1 und MK2	12
3.1.2 Mischgebiet	13
3.1.3 Besondere Wohngebiete	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1 Kerngebiete	13
3.2.2 Mischgebiete	14
3.2.3 Besondere Wohngebiete	15
3.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	15
3.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NbauO	17
3.4.1 Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften	17
3.4.2 Örtliche Bauvorschriften Zone 1	18
3.4.3 Zone 2 der örtlichen Bauvorschriften	19
3.5 Baudenkmale	20
3.6 Erhaltungsbereiche	20
3.7 Zulässigkeit von Stellplätzen	20
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
4.1 Umweltbelange	21
4.2 Klimaschutz	21
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	22
5.1 Verkehrserschließung	22
5.1.1 Öffentliche Erschließung	22



5.1.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
5.2	Ver- und Entsorgung	22
5.2.1	Wasserversorgung	22
5.2.2	Strom- und Gasversorgung	22
5.2.3	Telekommunikation	22
5.2.4	Löschwasser	22
5.2.5	Schmutzwasserbeseitigung	22
5.2.6	Müllabfuhr	22
5.2.7	Oberflächenentwässerung	23
5.3	Altstandorte	23
6	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
6.1	Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	23
6.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	23
6.3	Denkmalschutz	23
6.4	Archäologischer Denkmalpflegehinweis	24
6.5	Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise	24
6.5.1	Altablagerungen, Altlasten und Abfälle	24
6.5.2	Kontamination	24
6.5.3	Bodenbehandlung	24
6.5.4	Verwendung von Bauersatzstoffen	24
6.5.5	Abbruch von Gebäuden	25
6.6	Baumschutzsatzung der Stadt Aurich	25
6.7	Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten	25
6.8	Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	25
6.9	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	25
6.10	Werbeanlagen	26
6.11	Erkundigungspflicht	26
6.12	Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern	26
7	STÄDTEBAULICHE ANGABEN	26
8	VERFAHRENSVERMERKE	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Übersichtskarte M. 1: 25.000	5
Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich	6
Abb. 3: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich	7
Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 173	8
Abb. 5: Konzept zentrale Grünfläche	11
Abb. 6: Räumlicher Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften	17



Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Bebauungsplan Nr. 173

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH - Ingenieure -, Standort Aurich: Entwicklung eines neuen Entwässerungskonzeptes für die Oberflächenentwässerung (RW) - Bebauungsplan Nr. 173

re.urban, Oldenburg: Beiträge zur Sanierungsplanung, Heft 2, Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen Historische Altstadt Aurich

CIMA-Beratung + Management GmbH, Lübeck: Einzelhandelskonzept 2015

Anke Deeken, Büro für Architektur Stadt- und Freiraumplanung Lichtplanung, Bremen: Stadt Aurich Sanierungsprojekt „Historische Altstadt Aurich Gestalterischer Rahmenplan und Gestaltungsprinzipien für die Freiräume“.

NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg: Bebauungspläne Nr. 135, Nr. 298 und Nr. 310 der Stadt Aurich

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) in der Fassung der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der am 17.09.2022 in Kraft getretenen letzten Änderung (Nds. GVBl. S. 521)

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht, April 2025

Petra Wiese-Liebert, Büro für ökologische Fachgutachten/Umweltplanung

Kippweg 1, 26605 Aurich

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Aurich beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung im nordöstlichen Teil der Altstadt im Quartier zwischen der Kleinen Mühlenwallstraße, der Wallstraße, der Marktstraße und der Norderstraße zu schaffen.

1.2 Übersichtskarte

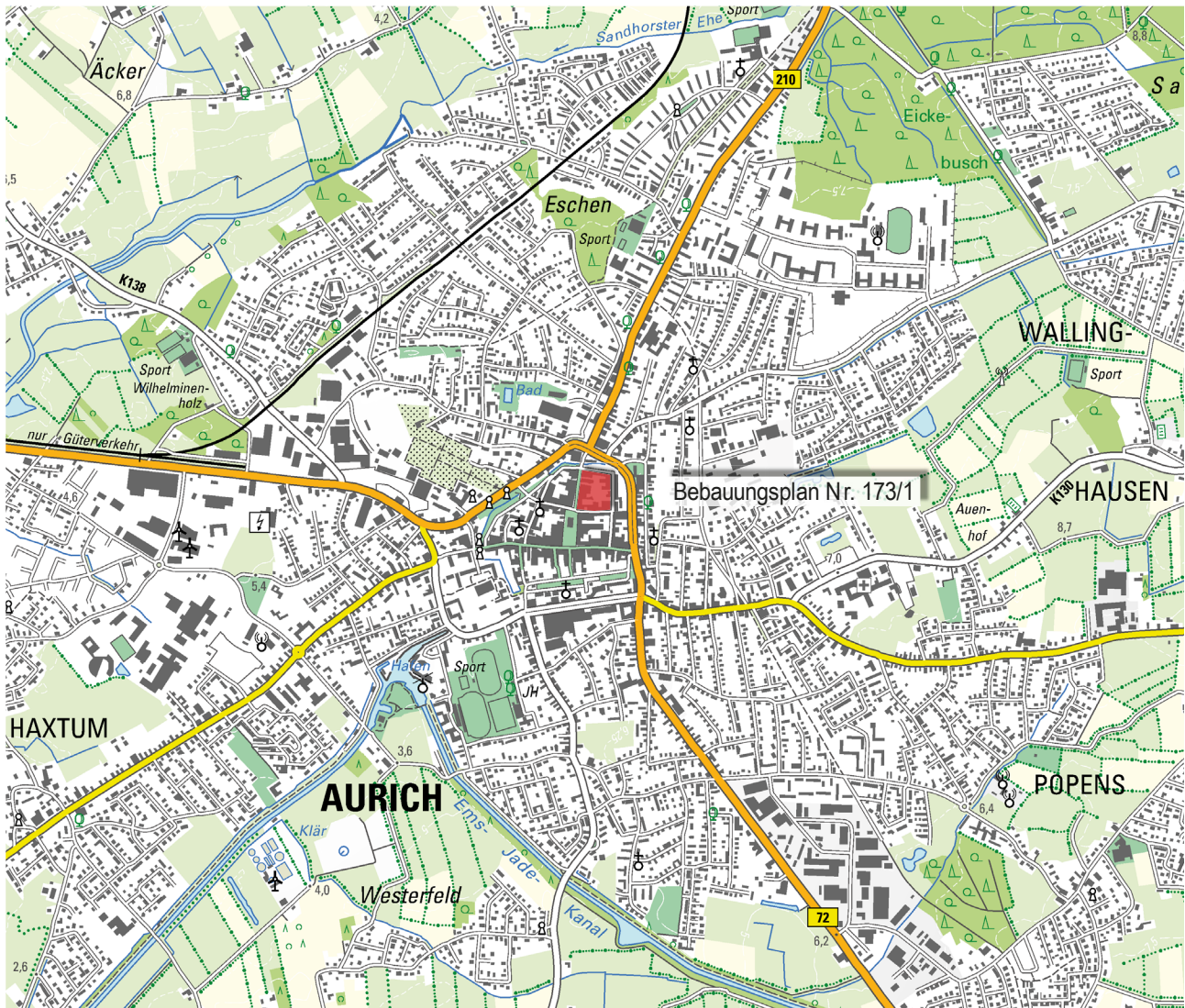


Abb. 1: Übersichtskarte M. 1: 25.000

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 173 liegt südlich des ZOB an der Kleinen Mühlenwallstraße, östlich der Fußgängerzone Norderstraße, nördlich der Marktstraße und westlich der Wallstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,54 ha

1.4 Aufhebung bestehender Bauleitpläne

Der Bebauungsplan Nr. 173 in der als Satzung beschlossenen Fassung vom Dezember 1994 wird mit Erlangung der Rechtsgültigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 25. Oktober 2019 in Kraft getreten.

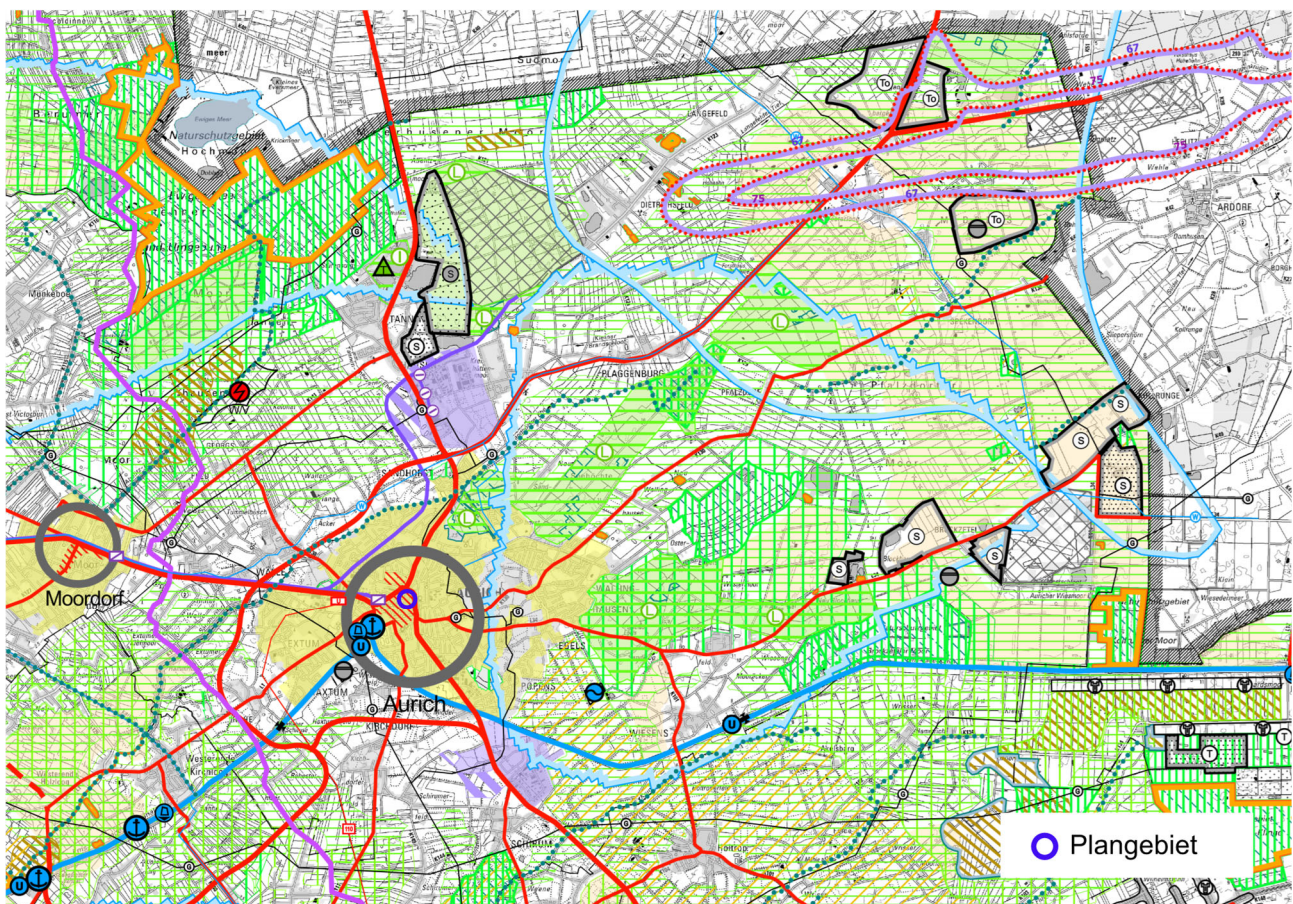


Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Nach dem RROP 2018 gehört das Plangebiet als Versorgungskern zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Die mit dieser Bauleitplanung verfolgte Umsetzung des Rahmenplanes zur Sanierung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der rechtswirksamen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich entwickelt worden.

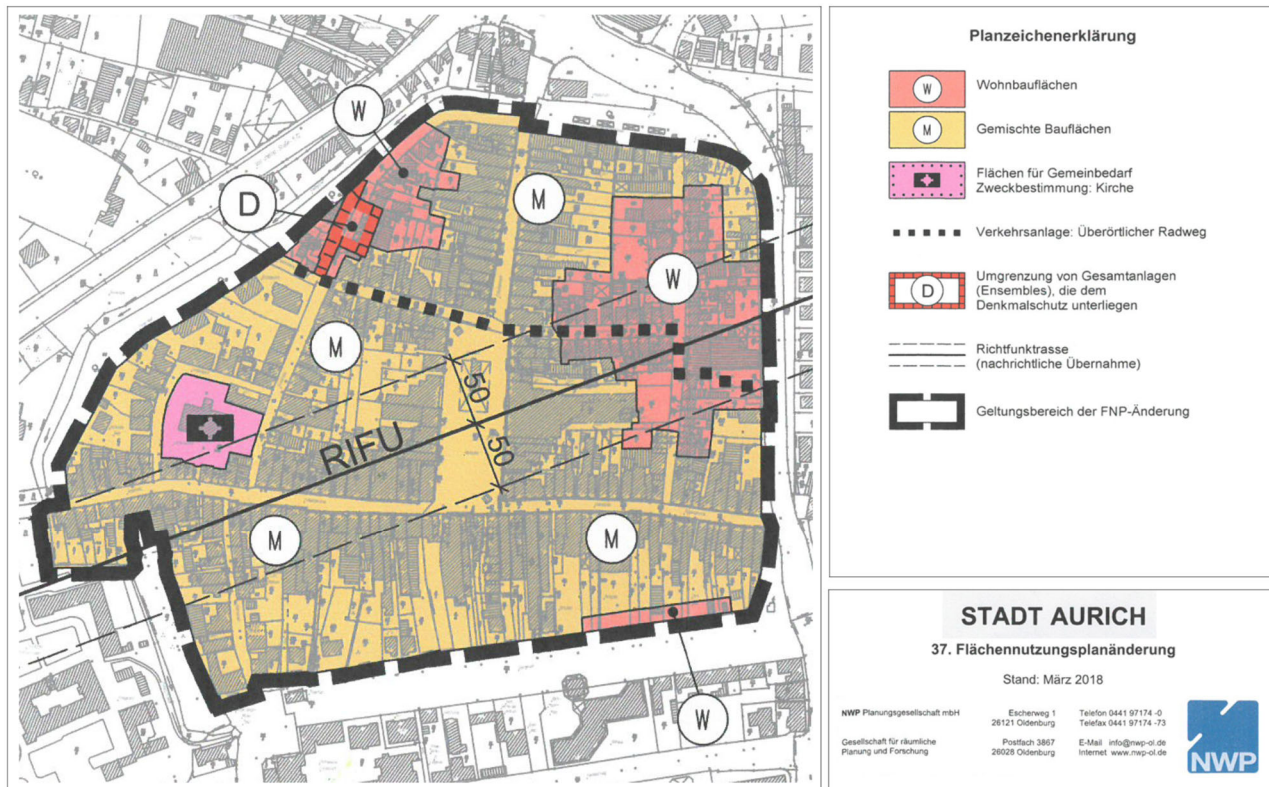


Abb. 3: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Aurich im Jahr 2018 den rechtswirksamen Flächennutzungsplan an die Ziele der Stadtsanierung angepasst. Mit der 37. Änderung wurde dem Wohnen im Sanierungsgebiet Aurichs eine größere Bedeutung eingeräumt.

2.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173 mit der Ausweisung eines Kerngebietes. Im Bebauungsplan Nr. 173 sind Einschränkungen für Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen und für Vergnügungsstätten, Spielhallen und Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters getroffen worden. Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist allgemein zulässig. In Teilbereichen ist in den Obergeschossen nur eine Wohnnutzung zulässig; Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage zugelassen, ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig.

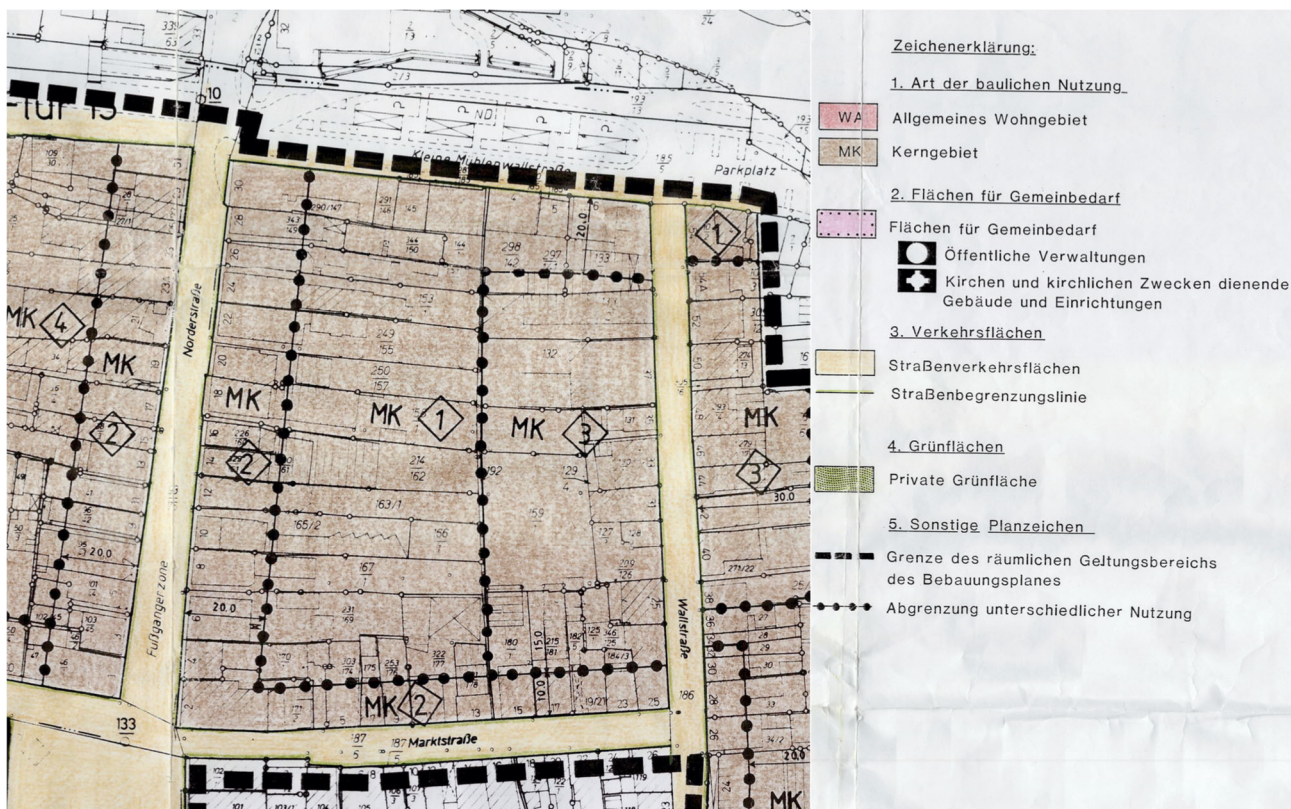


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 173

Die Stadt hat für Teilbereiche des Bebauungsplanes 173 mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 die zulässige Art der baulichen Nutzung an die Ziele des Rahmenplanes zur Stadtsanierung angepasst.

2.3 Sonstige Planungsvorgaben

2.3.1 Vorbereitende Untersuchung zur Stadtsanierung

Der Rat der Stadt Aurich hat am 13.11.2003 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den Bereich der Altstadt von Aurich veranlasst. Mit den Untersuchungen sollte geklärt werden, ob und in welchem Maße städtebauliche Missstände vorliegen, die die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet bilden. Die Ergebnisse haben aufgezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugedachte Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt.

Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt soll daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Hierzu sollen die funktionierenden Einzelhandelsbereiche stabilisiert und in Form einer Nord-Südachse zwischen dem nördlichen Bereich der Altstadt und dem südlich der Altstadt gelegenen Einkaufszentrum Caro verbunden werden. Zudem soll die Wohnnutzung gestärkt werden und eine funktionale und gestalterische Aufwertung in der Erschließung der Innenstadt erfolgen.

2.3.2 Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich wurde im Zeitraum von November 2012 bis Oktober 2015 von der CIMA-Beratung + Management GmbH aus Lübeck neu aufgestellt.

Das Einzelhandelskonzept mit Stand vom 28.10.2015 wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen.



Das Einzelhandelskonzept ist die Grundlage für Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen an bestimmten Standorten und gibt als informelles Planungsinstrument den Entwicklungsrahmen vor. Wesentliche Zielsetzungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung betreffen die Weiterentwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Der zentrale Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinn ist der Innenstadtbereich Aurichs. Um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und dessen regionale Bedeutung für das Mittelzentrum Aurichs zu erhalten und zu fördern, soll die Einzelhandelsentwicklung Aurichs mittelfristig wesentlich auf diesen Bereich konzentriert werden. Die zentrenrelevanten Warengruppen/ Sortimente wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Einzelhandelskonzept ermittelt und in der sogenannten Auricher Sortimentsliste festgeschrieben. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen möglichst auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden.

Im Einzelhandelskonzept wurde aufgezeigt, dass die Innenstadt im Kern gut zu bewerten ist und eine gute Aufstellung im persönlichen Bedarf sowie eine mittelzentrale Aufstellung in mehreren Warengruppen hat. Allerdings ist der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Innenstadt in Relation eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Problematisch sind auch Trading-Down-Ansätze in Rand- und Nebenlagen der Innenstadt und die Funktion des Marktplatzes.

Das Einzelhandelskonzept formuliert folgende Handlungsempfehlungen:

- eine gezielte Stärkung der Innenstadt durch Ansiedlung von „Magneten“ und eine Stärkung der schwachen Lagebereiche,
- eine Überprüfung der möglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (innenstadt-, nahversorgungs- und umlandverträglich),
- eine Verknüpfung von Maßnahmen der Sanierung, der Wirtschaftsförderung und des Städtebaus zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

2.3.3 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Abgeleitet aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, dem der EU-Förderung zugrundeliegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie neueren verkehrsplanerischen Untersuchungen zeigt die Rahmenplanung des Fachdienstes 21 der Stadt Aurich vom 25.03.2011 als informelle Planung zukünftige Entwicklungen der Historischen Altstadt auf. Sie zeigt die Sanierungsziele und die verschiedenen Projekte zur Stärkung und Attraktivierung der Altstadt auf. Der Rahmenplan umfasst Aussagen zum Nutzungskonzept, zum Verkehrskonzept, zum ruhenden Verkehr und Radwegenetz, zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen wird deutlich, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Ausweitung der innerstädtischen Laden- und Bürozone in die kleinteilig strukturierten Randlagen der Altstadt ist nicht wahrscheinlich, da die Nachfrage nach diesen Flächen nicht vorhanden bzw. nicht für diesen Standort mobilisierbar ist. Dagegen wird einer Entwicklung des Wohnens in den Randbereichen angesichts der bestehenden Nachfrage Chancen eingeräumt.

Aus der Rahmenplanung lassen sich die nachfolgenden Leitbilder zitieren:

- Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hierbei insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlagen ist zu verbessern. Die touristischen Funktionen der historischen Altstadt sollen hierbei bewusst gestärkt werden.
- Die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort ist zu stärken. Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist der zusammenhängende Hauptgeschäftsbereich der Altstadt mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Caro zu verknüpfen. Die Endbereiche der Fußgängerzone sind hierbei zu stabilisieren.
- Die Wohnfunktion ist im Stadtzentrum durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Ausweitung des Wohnens ist in den Randbereichen vorzusehen.



2.3.4 Sanierungsplanung

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro re.urban aus Oldenburg eine Analyse der städtebaulichen Gestalt vorgenommen worden. Die Ergebnisse wurden im Februar 2009 in der Broschüre „Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen - Historische Altstadt Aurich“ dokumentiert. Aus der Analyse wurden Empfehlungen für den Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur, die Baukörper, die Fassadengestaltung, die Schaufenster und Werbeanlagen sowie die Freiflächen formuliert. Aufbauend auf dieser Grundlage wurden die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan entwickelt.

2.4 Fortschreibung der Sanierungsziele

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 173/1.Änderung wurde bereits im Jahre 2001 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen. Mit der Bauleitplanung sollen die in der Rahmenplanung und den städtebaulichen Konzepten und informellen Untersuchungen formulierten Ziele für das Quartier planungsrechtlich umgesetzt werden.

2.4.1 Norderstraße

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt Aurichs zu stärken und größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen zu sichern, werden entlang der Norderstraße Kerngebiete festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit bestehen, die kleinteilig strukturierten Parzellen auch durch größere zusammenhängende Eigentumsflächen neu zu ordnen, um auch größeren Einzelhandelsbetrieben einen Entwicklungsraum zu geben. Dabei muss jedoch die kleinteilige Struktur im Stadtbild erkennbar bleiben. In den Obergeschossen entlang der Norderstraße besteht noch ein erhebliches Potential für die Errichtung von Wohnungen. Daher soll das sonstige Wohnen in den Obergeschossen allgemein zulässig sein. Gleiches gilt auch für die rückwärtig an der Norderstraße gelegenen Grundstücksflächen; auch hier haben sich bereits Wohnnutzungen etabliert bzw. sind angefragt worden. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, auch die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stärken soll daher ab einer Bautiefe von 25 m das Sonstige Wohnen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 auch im Erdgeschoss zulässig sein. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Gegensatz zu Wohnungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO mit keinem Zweck verbunden und stellen solche für jedermann dar. Der in einem Kerngebiet zulässige Störgrad bestimmt sich hier vornehmlich durch den Handels- und Geschäftsbetrieb und die kerngebietstypischen gastronomischen Nutzungen. Allgemein zulässiges Wohnen und andere schutzbedürftige Einrichtungen haben diese Beeinträchtigungen im Kerngebiet hinzunehmen. Dabei ist das Wohnen aufgrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Objektplanung jedoch nicht schutzlos zu stellen; insbesondere in der Nacht muss die Wohnruhe hinreichend gewährleistet sein.

2.4.2 Kleine Mühlenwallstraße

Für den Bereich der Kleinen Mühlenwallstraße soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Zielsetzung ist dabei, in den Erdgeschossen Läden und Dienstleistungen anzusiedeln. Zur Sicherung der geplanten Nutzungen ist die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) die geeignete Grundlage.

2.4.3 Wallstraße und Marktstraße

In den abseits des Hauptgeschäftsbereichs liegenden Teilbereichen der Altstadt ist nach der Rahmenplanung eine Abkehr vom bisherigen Konzept, im Erdgeschoss lediglich eine geschäftliche Nutzung zuzulassen, vorgesehen. Durch die Festlegung von Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) für die Flächen entlang der Marktstraße und der Wallstraße soll hier dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden. Bei der in der Marktstraße und in Teilbereichen auch der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur ist die Wohnnutzung auch die geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung bzw. Wiederherstellung dieser Strukturen. Durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet wird die zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und daneben können noch andere typisch städtische Nutzungen wie Läden, kleinere Gewerbeeinheiten, Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden.

Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt eine Sanierung der Gebäudesubstanz, eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von privaten Freiflächen und die Schaffung von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus.

2.4.4 Innenbereich des Quartiers

Der Innenbereich des Quartiers soll im Rahmen der Bauleitplanung komplett neu geordnet werden. Aufgrund der Bestandssituation mit sehr tiefen, teilweise brachliegenden Parzellen besteht die Möglichkeit, daraus zusammenhängende Flächen zu entwickeln und einem neuen Nutzungszweck zuzuordnen.



Abb. 5: Konzept zentrale Grünfläche

Dem Bebauungsplan liegt ein überarbeitetes Neuordnungskonzept für den Innenbereich des Quartiers zugrunde; die Realisierung eines zwei- bis dreigeschossigen Parkhauses für Anwohnerstellplätze und öffentliche Stellplätze will die Stadt Aurich nicht länger verfolgen. Stattdessen sollen unter besonderer Berücksichtigung der Freiflächenstrukturen und des erhaltenswerten Baumbestandes ca. 70 ebenerdige



Anwohnerstellplätze entstehen. Das Quartier erhält eine Innenerschließung, mit der die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstückspartellen angebunden werden. Mit dieser Konzeption wird insbesondere auch das städtebauliche Ziel flankiert, das zentrumsnahe Wohnen zu entwickeln.

Im zentralen Bereich entsteht bei dieser Planung eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, die sowohl einen Rückhalteraum für die Oberflächenwasser bereitstellt als auch eine extensiv gepflegte Fläche für eine Attraktivierung des Standortes und zur Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität bereitstellt. Insbesondere Letzteres ist wiederum im Hinblick auf die Entwicklung der zentrumsnahen Wohnnutzung im Quartier von großer Bedeutung.

Nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Aurich wird bei zukünftigen Baumaßnahmen mit zusätzlicher Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch in den anderen Innenstadtquartieren der Verursacher aufgefordert, für die Mehrversiegelung einen eigenen Regenrückhalteraum herzustellen. Mit der Bereitstellung einer zentralen Fläche für die Regenrückhaltung wird den Bauherren des Quartiers zukünftig eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstückspartellen ermöglicht.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiete MK1 und MK2

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Einzelhandelsfunktion zu stärken und größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen zu sichern, werden entlang der Norderstraße Kerngebiete festgesetzt. Neben dem Einzelhandel wird dieser Bereich auch für die Entwicklung von Gastronomie und Hotelbetrieben bereitgestellt, um den Bereich der Norderstraße ergänzend, auch in den Abendstunden zu beleben. Der Nutzungskatalog umfasst in der Erdgeschosszone des Kerngebietes MK1 daher mit einer allgemeinen Zulässigkeit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Stadt Aurich trifft bezüglich der weiteren Nutzungen der Kerngebiete entlang der Fußgängerzonen in der Altstadt differenzierte Zulässigkeiten. In dem Kerngebiet MK 1 entlang der Fußgängerzone Norderstraße mit vorrangiger Bedeutung für den Einzelhandel sind nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied und ähnliches) nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist, dass diese in Bezug auf die allgemein zugelassenen Nutzungen einen untergeordneten Anteil einnehmen. Die Ausnahmeregelung begründet sich in erster Linie in der Bestandssicherung der vorhandenen vergleichbaren Nutzungen. Oberste Priorität im Kerngebiet an der Norderstraße haben jedoch der Einzelhandel und die Gastronomie, um die Besucherfrequenz in diesem Bereich der Altstadt zu halten und zu erhöhen. Daher ist es wichtig, dass die Innenstadt durch attraktive Geschäfte mit einer entsprechenden Sortimentsstruktur belebt wird, die Besucherströme anziehen. Eine geringe Durchmischung mit Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betrieben steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, wenn diese ladenmäßig betrieben werden. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme ist zudem, dass die Handwerksbetriebe oder handwerksähnlichen Betriebe in der Anzahl einen untergeordneten Anteil zu den allgemein zulässigen Nutzungen einnehmen.

Ausnahmsweise zulässig sollen Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in den Erdgeschossen sein. Diese Ausnahmeregelung wird für die gesamten Kerngebiete entlang der Norderstraße aufgenommen, um in Einzelfällen für die Altstadt geeignete kulturelle Einrichtungen zuzulassen und die Belebung der Innenstadt zu sichern.

Die übrigen in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie in § 13 BauNVO genannten Gebäude und Räume für freie Berufe sind im Erdgeschoss unzulässig. In den Obergeschossen entlang der Norderstraße besteht noch ein erhebliches Potential für die Errichtung von Wohnungen. Daher soll das sonstige Wohnen in den Obergeschossen allgemein zulässig sein. Gleiches gilt auch für die rückwärtig an der Norderstraße gelegenen Grundstücksflächen; auch hier haben sich bereits Wohnnutzungen etabliert bzw. sind angefragt worden. Daher soll ab einer Bautiefe von 25 m das Sonstige Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 auch im Erdgeschoss zulässig sein. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes



gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Gegensatz zu Wohnungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO mit keinem Zweck verbunden und stellen solche für jedermann dar.

Zielsetzung des Neuordnungskonzeptes ist vorrangig die Stärkung und Belebung von innenstadtbezogenen Nutzungen im Plangebiet. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Kerngebiet auch Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) und Sexshops zu subsummieren. Bei einer Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet sind negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen. Insbesondere sind durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Trading-Down-Prozesse zu befürchten, die durch Störung des Straßen- und Stadtbildes, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Verdrängung von Nutzungen und zusätzlichen Lärm zu Leerständen und letztendlich zu einem Imageverlust des Standortes führen. Um die o. g. negativen Effekte zu vermeiden, die letztendlich dem Sanierungsziel für die historische Altstadt von Aurich entgegenlaufen, wird festgesetzt, dass im Kerngebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Auch wenn dadurch eine der zentralen Nutzungen eines Kerngebietes nicht mehr möglich ist, bleibt der Charakter als Kerngebiet trotzdem erhalten, wie er für die Auricher Innenstadt typisch ist.

Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen aufgrund ihrer hohen Flächenansprüche nicht in die kleinteiligen Strukturen der Norderstraße integrieren lassen; zudem ist die Norderstraße im Stadtentwicklungskonzept als Fußgängerzone festgelegt und somit ohnehin nicht allgemein anfahrbar.

3.1.2 Mischgebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe wird entlang der Kleinen Mühlenwallstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da die Kleine Mühlenwallstraße den direkten Eingangsbereich zur nördlichen Altstadt darstellt, werden Vergnügungsstätten hier ebenso wie in den übrigen Bereichen des Plangebietes von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Gründe wurden bereits in den Ausführungen zum Kerngebiet genannt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen schon allein wegen ihrer hohen Flächenansprüche nicht in die kleinteiligen Strukturen der Kleinen Mühlenwallstraße integrieren lassen.

3.1.3 Besondere Wohngebiete

Die Flächen entlang der Wallstraße und der Marktstraße werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen, sogenannte Besondere Wohngebiete. Die Ausweisung soll der zentralen Lage mit einem hohen Wohnanteil gerecht werden. Die besondere Eigenart für diese Bereiche des Quartiers ist durch die innerstädtischen Strukturen mit hoher Verdichtung auf teilweise recht kleinen Grundstücken gegeben. Durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet soll die zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und gefördert werden und daneben noch andere typisch städtische Nutzungen wie Läden, kleinere Gewerbeeinheiten, Geschäfts- und Bürogebäude etc. allgemein zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen; gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. Die Gründe wurden bereits in den Ausführungen zum Kerngebiet genannt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Kerngebiete

Für die Kerngebiete wird entsprechend der mit der Kerngebietsausweisung verfolgten innerstädtischen Verdichtung zur Sicherung von Einzelhandelsflächen eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die nach § 17 Baunutzungsverordnung mögliche Obergrenze von 1,0 soll hier nicht zugrunde gelegt werden, da im rückwärtigen Bereich der Norderstraße auch das Wohnen mit entsprechenden, wenn auch kleinen Freiräumen ermöglicht bzw. gesichert werden soll.

Die Bebauung in der Altstadt weist 1 -3 Geschosse auf, deren Geschosshöhen sehr unterschiedlich ausgebildet sind und die folglich keine einheitliche Trauflinie im Straßenraum bilden. Infolge der unterschiedlichen Parzellenbreiten entstehen so unterschiedliche Formate der Fassaden, mit denen die



Bebauung im Straßenraum erscheint.¹ Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Kerngebieten MK 1 zwingend auf zwei festgesetzt, um die vorhandene Gebäudekubatur und die bestehenden Raumkanten zu sichern. Mit Ausnahme des eingeschossigen Gebäudes Nr. 26 sind in der Norderstraße alle Gebäude zweigeschossig. Eine Festsetzung der Eingeschossigkeit ist für die Einzelfälle im Altstadtbereich nicht vorgesehen. Eingeschossige Gebäude von besonderer Bedeutung werden durch die Charakterisierung als Baudenkmale oder als zu erhaltende Gebäude abgesichert. Aus gestalterischen Gründen wurde nach Auslegung des Vorentwurfes - zur Sicherung der charakteristischen Dachformen in der Altstadt - das Staffelgeschoss mit Flachdach als zulässige Ausbildung rausgenommen.

Im Kerngebiet MK 1 wird für alle Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 12,50 m festgesetzt, um die Charakteristik der vorhandenen Bebauungsstruktur zu sichern.

Um für die Einzelhandelsflächen an der Norderstraße ausreichend Entwicklungsflächen anzubieten, werden in den rückwärtigen Bereichen (MK 2) bis zu III Vollgeschosse zugelassen. Hier ist eine größere Ausnutzung auf der dritten Geschossebene ermöglicht.

In den inneren Bereichen ist auch eine geringere Geschossigkeit möglich, da dieser Bereich nicht wesentlich nach außen zur Fußgängerzone wirkt. Daher wird hier keine zwingende Geschossigkeit festgesetzt, sondern lediglich eine Obergrenze von drei Vollgeschossen. Es gilt eine entsprechende maximale Traufhöhe von 9 m.

3.2.2 Mischgebiete

Entlang der Kleinen Mühlenwallstraße wird eine höhere Verdichtung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Maßgaben sind aus der Bestandssituation mit maßvollen Ergänzungen bezüglich der Höhenentwicklung entwickelt worden, um eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Mit Traufhöhen zwischen 6,5 m und 9,5 m und Gebäudehöhen von 12,5 m wird die festgesetzte Raumkante an der Großen Mühlenwallstraße (Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310) aufgenommen und für den Bereich der Kleinen Mühlenwallstraße fortgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes wurden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert. Hintergrund der bisherigen Obergrenzen war eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Entstehung einer vertretbaren Bebauungsdichte, weshalb die Obergrenzen nur in Ausnahmefällen überschritten werden durften. Das Bundesverwaltungsgericht führte beispielsweise aus, dass eine Überschreitung nur in städtebaulichen Situationen möglich sei, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen seien. Die Frage, die sich Kommunen nun stellt, wenn sie das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO festsetzt, ist schlicht, ob die bisher als Obergrenzen ausgestalteten Werte nun beliebig überschritten werden dürfen beziehungsweise wo hier die Grenzen zu ziehen sind. Der Gesetzeswortlaut liefert zu dieser Frage jedenfalls keine Antwort. Letztlich kann die Novellierung der Vorschrift nichts Anderes bezwecken, als dass die Obergrenzen wie Orientierungswerte anzuwenden sind, sodass eine Überschreitung der Werte ohne weiteres möglich sein muss, solange die Kommune eine ordnungsgemäße Abwägung trifft. Hier müssen öffentliche und private Belange gegen die Einhaltung der Orientierungswerte abgewogen werden. Die Grenzen der Überschreitung dürfte die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung städtebaulicher Missstände sein. Wo hier allerdings Grenzen zu ziehen sind, ist bislang völlig offen.

Gemäß § 17 BauNVO liegen die Orientierungswerte der Obergrenzen der Grundflächenzahl für Mischgebiete bei 0,6. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist im Bereich dieses Mischgebietes aus dem Bestand entwickelt, der sich bisher auf Grundlage des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplanes 173 bewegt hat. Auf die Bestimmung der Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan 173 verzichtet; sie hat sich aber auf Grundlage des bisher hier festgesetzten Kerngebietes und der geringen Grundstückstiefen deutlich verdichtet entwickelt. Daher ist eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 städtebaulich vertretbar. Als Ausgleich ist in diesem Zusammenhang die Absicherung einer zusammenhängenden Grünfläche im zentralen Bereich des Quartiers zu werten.

¹ re.urban, Oldenburg: Beiträge zur Sanierungsplanung, Heft 2



3.2.3 Besondere Wohngebiete

Im Bereich der Wallstraße werden entsprechend der vorhandenen Bebauung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Es gilt eine abweichende Bauweise mit Grenzbebauung, die an einer Seite geringfügig zwischen 0,5 und 1,5 m unterschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Bebauungsstruktur auch bei Neubauten und größeren Umbaumaßnahmen gesichert wird.

Die Höhenentwicklung an der Wallstraße orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Diese ist durch eine unterschiedliche Höhenstruktur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet. Um die in der Wallstraße typische Höhenabwicklung zu sichern, wird auf die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe verzichtet. Die maximale Traufhöhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 11,5 m begrenzt. Diese Höhen ermöglichen einen Baukörper mit zwei Vollgeschossen und den Ausbau des Dachgeschosses.

Im Besonderen Wohngebiet an der Marktstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert der Obergrenze bei 0,6 für ein Besonderes Wohngebiet. In dem betreffenden Abschnitt des Quartiers soll einerseits zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden und andererseits das Wohnumfeld durch eine Umorganisation der Nebenanlagen und der Freiräume verbessert werden. Um entlang der Marktstraße die teils ungeordneten Nebenanlagen durch Neubauten zu ersetzen und das Straßenbild durch eine ansprechende Bebauung aufzuwerten, sollen erforderliche Stellplätze in das Innere des Quartiers verlegt werden. Hierdurch ergibt sich, dass die an der Marktstraße bisher in langgestreckter Form vorhandenen Grundstücke in dem bisherigen Umfang nicht erhalten bleiben können und kleinere Grundstücke mit höherer Verdichtung erforderlich werden. In dem derzeit rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan 173 ist in diesem Bereich ein Kerngebiet festgesetzt. Die geplante Neuorientierung in Richtung innerstädtischem Wohnen erfordert jedoch die Nutzungsänderung in ein Besonderes Wohngebiet. Die Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenze der Grundflächenzahl ist städtebaulich gerechtfertigt, da durch die oben beschriebene städtebauliche Neukonzeptionierung eine bessere Zuordnung der Freiräume zu den bebauten Strukturen erreicht wird.

3.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Bis auf die für das hohe Mittelalter typischen Unregelmäßigkeiten im älteren Teil der Burgstraße weisen alle jüngeren Straßenräume klare Baufluchten auf, auch da, wo die Straßen stärkere oder leichtere Biegungen machen. Die Baukörper liegen in einer Flucht nebeneinander. Dafür muss es in früherer Zeit einmal eine klare Regelung gegeben haben, denn die Bebauung hält diese Fluchtlinien auch dort ein, wo die privaten Grundstücksflächen weiter in den Straßenraum hineinreichen. Das kommt punktuell vor, aber auch in ganzen Straßenzügen; im Plangebiet z.B. in der Norderstraße.

Dieses Verhältnis der Grundstücksbebauung zum öffentlichen Straßenraum ist ein wichtiges Charakteristikum der Auricher Altstadt. Zugleich bildet diese Regelmäßigkeit der Baufluchten die Grundlage dafür, dass trotz der Unregelmäßigkeit der Parzellenbreiten und der Unregelmäßigkeit der Baukörperausbildung ein geschlossenes Straßenbild entstanden ist.² Die Einhaltung der jeweils gegebenen Baufluchten wird mit der Festsetzung von Baulinien im Plangebiet abgesichert. Rückwertig werden die Baufelder durch Baugrenzen abgeschlossen; die geplanten Bautiefen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die festgesetzten abweichenden Bauweisen sollen die Struktur einer relativ kleinteiligen, parzellenbezogenen Bebauung an den Straßenfronten sichern. In dieser Struktur sind die oft sehr schmalen Abstände zwischen benachbarten Gebäuden von entscheidender stadtgestalterischer Bedeutung, und sollen daher soweit als möglich erhalten werden – insbesondere bei einem Abstandsmaß von mehr als 0,5 m. Bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten grundsätzlich einzuhalten. Um eine gebäudeübergreifende Nutzung in der Kerngebietszone an der Norderstraße, vor allem in den geschäftlich genutzten Erdgeschossen zu ermöglichen, wird mit der Abweichenden Bauweise a1 eine zusammenhängende Bebauung der Gebäude mit der Maßgabe ermöglicht, dass bei bestehenden Grenzabständen von weniger als 0,5 m der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden darf. Bei einer zusammenhängen

² re.urban, Oldenburg: Beiträge zur Sanierungsplanung, Heft 2



Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke ist es insbesondere bei sehr schmaler Ausgangsparzellen nicht sinnvoll, den alten Gebäudeabstand sofern er nicht denkmalpflegerischen Belangen unterliegt, wieder herzustellen. Stattdessen soll der dann überbaute Abstandsraum an eine der beiden seitlichen Grenzen der Neubebauung neu verlagert werden, mit einer Breite von min. 0,5 m, um die pflegetechnische Funktion sicher zu stellen. Insgesamt sichert die Festsetzung das für die historische Auricher Innenstadt charakteristische Merkmal der schmalen Grenzabstände. Bei den vorhandenen Gebäudeabständen handelt es sich oft um schmale Pflegelohnen oder Erschließungsgänge der rückwärtigen Bereiche. Da es sich hierbei nicht um Kfz-Zufahrten handelt und auch nicht handeln soll, ist eine maximale Breite von 1,5 m ausreichend.

Die Baufelder im Kerngebiet MK 2 dienen der Ergänzung der direkt der Norderstraße anliegenden Baufelder des Kerngebietes MK 1 mit erweitertem Nutzungskatalog. Hier kann als Alternative zu Einzelhandelsflächen auch Innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. In diesen Kerngebieten gilt die geschlossene Bauweise.

Die Lage der Baulinien entlang der Lohnen ist i.d.R. durch die vorhandene Gebäudesubstanz vorgegeben. Die Baulinien werden hier auf kurze Abschnitte begrenzt, um bei Neubauplanungen einen breiteren Querschnitt der Lohnen oder auch kleinere platzartige Aufweitungen im weiteren Verlauf zu ermöglichen; damit werden auch Lohnenseitige Öffnungen gewährleistet und einer Gassenbildung entgegengewirkt. Zudem erfordert der Brandschutz in diesem Fall eine Mindestbreite von 5,00 m.

In den Bereichen mit Lohnen und Passagen können die Abstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. R. nicht eingehalten werden. Zur Sicherung und Erhaltung der prägenden städtebaulichen Strukturen in der Altstadt ist eine Unterschreitung der durch die NBauO vorgegebenen Abstände jedoch erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind durch die vorhandene Bebauungsstruktur der Altstadt vorgegeben. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch die Festsetzung von Mindest- und Maximaltraufhöhen in Verbindung mit Baulinien und Baugrenzen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NbuO

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro re.urban aus Oldenburg eine Analyse der städtebaulichen Gestalt vorgenommen worden. Die Ergebnisse wurden im Februar 2009 in der Broschüre „Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen - Historische Altstadt Aurich“ dokumentiert. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurden Gestaltungsregeln abgeleitet, die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften in den Bauleitplänen innerhalb des Sanierungsgebietes der Historischen Altstadt Aurichs sind. Die örtlichen Bauvorschriften sind Grundlage für die Gestaltung von Neubaumaßnahmen, um die wesentlichen stadtbildprägenden Merkmale der historischen Bebauung aufzunehmen. Ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften gilt für die Auricher Innenstadt auch die Satzung für Werbeanlagen. Insgesamt steht damit ein Instrumentarium zur Sicherung der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes zur Verfügung.

3.4.1 Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Aus dem Stadtgrundriss ergeben sich Bereiche des Altstadtgebietes mit jeweils spezifischen stadtegestalterischen Ansprüchen. Der Schwerpunkt ist die Gestalt der Ränder bzw. Randbebauung der historischen Straßenräume einschließlich des Marktplatzes. Hier handelt es um den Randbereich zur Innenstadt, wo sich das Bild der Stadt im öffentlichen Raum am stärksten präsentiert. Der Großteil der Regelungsvorschläge betrifft die Bebauung entlang der Altstadtstraßen Norderstraße, Kleine Mühlenwallstraße, Wallstraße und Marktstraße (Zone 1). Die Lohren, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen und deutlich aus den Randbereichen wahrgenommen werden, bedürfen ebenfalls einer gestalterischen Sorgfalt und werden in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen (Zone 2). Gleiche Überlegungen gelten derzeit für den Innenbereich des Quartiers.

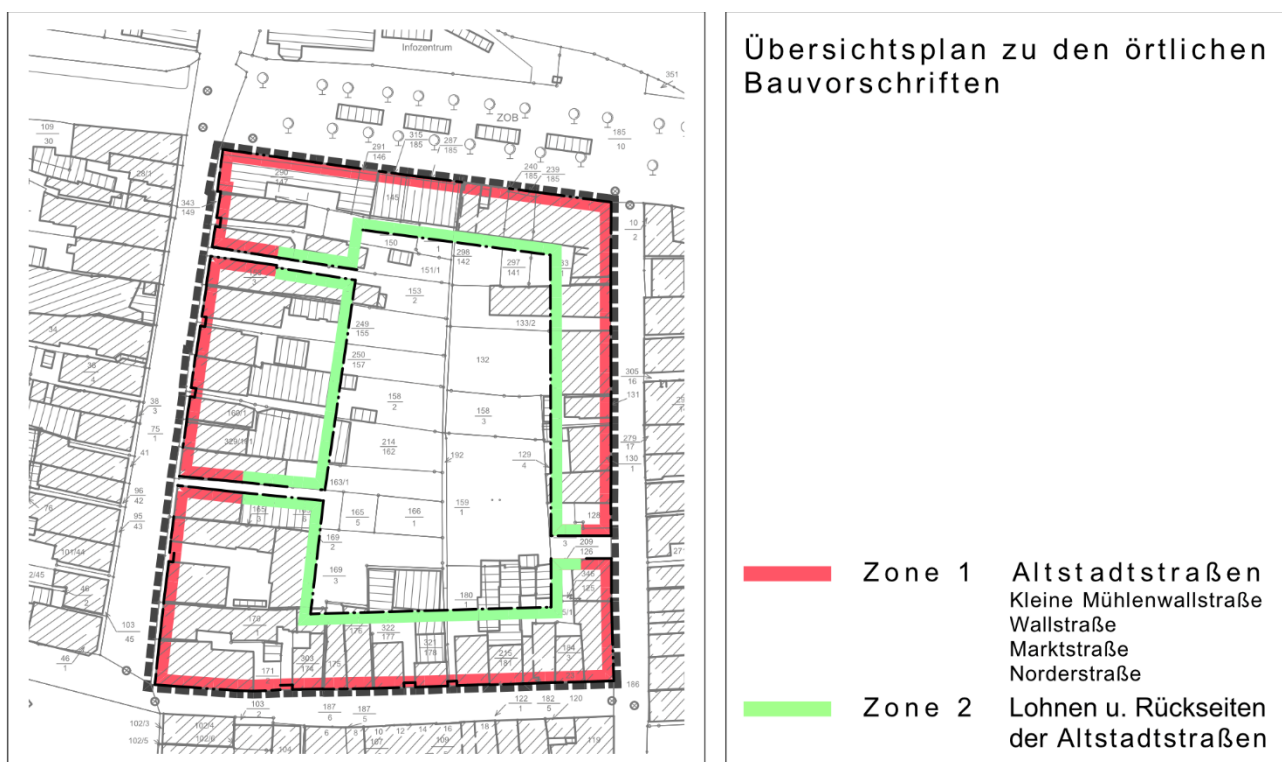


Abb. 6: Räumlicher Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften



3.4.2 Örtliche Bauvorschriften Zone 1

Fassaden, Fenster und Ladenfronten

Fassaden

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Fassaden werden sowohl Regelungen für Neubebauungen als auch Modernisierungen für getroffen.

Anders als bei vielen alten Städten mit relativ regelmäßigem Grundmuster in der Breite der Parzellen am Straßenrand liegt in der Auricher Altstadt keine derartige Regelmäßigkeit vor. In diesem Merkmal liegt ein Teil der Eigenart des Stadtbildes der Auricher Altstadt begründet. Im Rahmen von Neustrukturierungen z.B. bei der Bildung von größeren Wirtschaftseinheiten über die Parzellengrenzen hinweg soll das charakteristische kleinteilige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden und das Nebeneinander unterschiedlicher Parzellenbreiten und damit von Fassadentypen bewahrt werden. Auch eine parzellenübergreifende Nutzung und Bebauung kann die historischen Strukturen durch die Baukörpergliederung abbilden und damit die Kleinteiligkeit des Stadtbildes erhalten.

Bei Gebäuden soll die straßenseitige Fassade immer auf der Grundlage einer Spaltenstruktur aus vertikal durchgehenden Mauerwerksflächen und übereinander liegenden Öffnungen entwickelt werden. Übereinander liegende Reihen können unterschiedlich ausgebildet werden, wenn die Fassade insgesamt symmetrisch aufgebaut ist oder vertikal durchgehende Elemente aufweist.

Die Auricher Altstadt verfügt noch über eine Fülle von Gebäuden, deren Fassaden Profilierungen aufweisen. Das ist vor allem das Ergebnis ihrer Entstehungszeit im 18. und 19. Jahrhundert, in der bei vielen Gebäuden zumindest die Fassaden neu errichtet wurden. Mit der postmodernen Bewegung in der Architektur ist die Wertschätzung von Profilierungen wieder entstanden - nachdem sie in den ersten Jahrzehnten der Nachkriegszeit vielfach verloren gegangen sind.

Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauervorlagen, Pfeiler, Gesimse, Vor- und Rücksprünge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Mit den Bestimmungen zur Ausbildung der Fenster in den Fassaden werden die stadtbildbestimmenden Formate und Gliederungen aufgenommen.

Fenster, Ladenfronten und Schaufenster

Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel an Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Große Scheiben waren erschwinglich geworden und leichter zu pflegen; zunehmend sind daher Fensterteilungen entfallen.

Damit ist eine wesentliche Funktion der Fensterteilung aufgegeben worden: Gerade bei Lochfassaden des Mauerwerksbau schließt die Fensterteilung die Öffnungen gestalterisch; die Teilung ist als eine Art Vergitterung zu verstehen, die die Öffnungslöcher wieder in die Fassadenebene einbindet. Das ist der gestalterische Sinn von Teilung und Sprossung. Stadtbildbestimmend für die Auricher Altstadt sind stehende und teilweise nahezu quadratisch wirkende Formate der Fensteröffnungen. Liegende Formate sind an älteren Gebäuden eher selten anzutreffen.

Sofern es sich nicht um Baudenkmale handelt, an die jeweils eigene Anforderungen zu stellen sind, kann heute nicht mehr davon ausgegangen werden, dass bei Modernisierungen die alten Fenster mit all ihren Teilungen und Sprossungen wieder hergestellt werden sollten, insbesondere nicht bei Neubauten. Der gänzliche Verzicht auf Fensterteilungen führt andererseits zur Verödung der Fassaden. Um den Anforderungen der ortstypischen Fassadenstruktur zu entsprechen und die relative Geschlossenheit des Stadtbildes zu sichern, werden Mindeststandards der Fensterteilung vorgeschlagen.

Materialien / Farben

Der Vielfalt von Bauköperausbildungen und Fassadengliederungen entspricht in der Auricher Altstadt auch das Nebeneinander vielfältiger Material- und Farbkombinationen. Diese Vielfalt ist aber keine beliebige Buntheit, denn sie beruht auf zwei Grundmustern der Materialgestaltung:

- dem Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel
- und dem verputzten Mauerwerksbau



Für das Stadtbild nicht bedeutend sind die Materialien Holz, sowohl als Fachwerk als auch als Fassadenverkleidung, Mauerwerk aus Naturstein oder Verkleidungen aus Platten. Auch unangemessene Überformungen, z.B. mit Riemchenverkleidungen sind Randerscheinungen.

Das reine Sichtmauerwerk ist eher selten, ebenso der einfarbige Putzbau; überwiegend findet man Materialkombinationen und Mehrfarbigkeit vor:

- Sichtmauerwerk in Kombination mit Naturstein oder Putz in Gesimsen, Fenstereinfassungen und Ecklisenen.

Bei den Putzbauten sind zumeist die Profilierungen der Fassaden farbig abgesetzt. Überwiegend bestehen die Farbkombinationen aus Abtönungen einer hellen Grundfarbe, es finden sich aber auch kontrastreiche Farbkombinationen. Sehr charakteristisch für die Altstadt sind die weit überwiegend weißen Fenster – wenn auch das ursprüngliche Holzmaterial häufig durch Kunststoff ersetzt ist.

Aus der Analyse der stadtbildbestimmenden Farben und Materialien ergeben sich folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel, farbige Putzbauten und Mischformen sind als gleichwertig anzusehen. Anzustreben ist bei nebeneinander liegenden Bauten ein Materialwechsel.
- Grundsätzlich sollten bei einem Gebäude nicht mehr als zwei oder drei Materialien verwendet werden:
 - Sichtmauerwerk in Kombination mit Naturstein (Sandstein) und ggf. weißen Putzteilen, beides nur untergeordnet für die Fassadenprofilierungen.
 - Putzfassaden mit dunkler Grundfarbe und weißen Dekorationen (Gesimse für Faschen, Ortgänge etc.); oder mit heller Grundfarbe und Profilierungen in abgetönten Variationen.

Die Farbe der Fenster sollte grundsätzlich weiß sein.

Dächer

Neben den Gebäudefassaden sind auch die Dachausbildungen der Gebäude wichtige Elemente der Erscheinungsform der Baukörper im Stadtraum. Für die Auricher Altstadt ist charakteristisch, dass es auch hier ganz unterschiedliche Formen gibt. Dabei ist das symmetrisch geneigte Dach die ortsübliche Dachform; Flachdächer und Sheddächer sind untypisch. Das symmetrisch geneigte Dach soll immer die Grundform des Gebäudeabschlusses sein. Die Neigungsgrade sollen zwischen 35° und 50° liegen. Das Nebeneinander von Trauf- und Giebelständigkeit der Firstrichtungen soll nicht vereinheitlicht werden.

Die Bauvorschriften zu den Dachformen machen zeichnerische Festsetzungen von Hauptfirstrichtungen überflüssig und eröffnen größere Gestaltungsspielräume.

Es ist für die Auricher Altstadt charakteristisch, dass auch traufständige Gebäude eine zentrale Achse ausbilden, und zwar durch eine mittig angeordnete Dachgaube. Eine ähnliche Wirkung zeigen auch Dächer mit zwei Gauben, die gespiegelt angeordnet sind. Eine noch stärkere Form der Gebäudesymmetrie wird durch einen sogenannten Zwerchgiebel gebildet, mit dem auch ein traufständiges Gebäude ein deutliches „Gesicht“ zur Straße zeigt. Die Gauben sollen gegenüber dem Hauptdach nachrangig bleiben und dieses erkennbar lassen; bei der Anordnung von Dachausbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) sollen die angegebenen Maßverhältnisse eingehalten werden.

Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind Abweichungen gemäß § 66 NBauO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBauO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

3.4.3 Zone 2 der örtlichen Bauvorschriften

In reduzierter Tiefe werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch für die Zone 2, den Innenbereich des Quartiers, vorgenommen. Die Ableitungen aus den Gestaltungsmerkmalen der Stadt Aurich entspricht im Wesentlichen denen der Zone 1.

Da die Stadt Aurich insbesondere auch in diesem Quartier die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung anstrebt hat das Wohnumfeld auch in gestalterischer Hinsicht im Innenbereich des Quartiers eine große Bedeutung.



3.5 Baudenkmale

Die gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit einer Vielzahl von historischen Bauwerken prägen das Auricher Innenstadtbild in erheblichem Maße. Im Plangebiet entlang der Norderstraße stehen fünf der Wohn- und Geschäftshäuser unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild.

Die in der Planunterlage mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude sind in jedem Fall als zu erhaltende Bauwerke anzusehen. Gemäß § 10 DSCHG ND bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen in das Baudenkmal. Gemäß § 8 DSCHG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

3.6 Erhaltungsbereiche

Mit der denkmalpflegerischen Ausweisung von Einzelanlagen wird man der historischen Stadtstruktur und ihren materiellen Zeugnissen nicht immer in genügendem Umfang gerecht. Die Umgebungsbereiche der Baudenkmale bedürfen eines besonderen Schutzes. Die städtebauliche Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch ist auf den Erhalt historisch gewachsener Strukturen ausgerichtet; der städtebauliche Zusammenhang von baulichen Anlagen steht hierbei im Vordergrund. Städtebauliche Erhaltungsgründe liegen in der Norderstraße vor, da die Einzeldenkmale im Zusammenhang mit weiteren Aspekten prägend für die Stadtgestalt sind; die Norderstraße zeigt in weiten Bereichen noch die kleinteiligen Baustrukturen mit den charakteristischen Unregelmäßigkeiten bei den Parzellenstrukturen; diese Bereiche müssen behutsam instandgesetzt bzw. weiterentwickelt werden; Fehlentwicklungen wie beispielsweise den Störungen der historischen Stadtstruktur im Bereich des Marktplatzes durch großvolumige Baukörper gilt es hier zu verhindern.

Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ist geregelt, dass in einem Bebauungsplan Gebiete bezeichnet werden können, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen“. Mit der Erhaltungsverordnung gilt also ein Genehmigungsvorbehalt. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch. Es wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von prägenden Merkmalen geprüft und entschieden, ob sich dieses Vorhaben im Sinne der Erhaltungsgründe in die städtebauliche Eigenart störungsfrei einfügt.

3.7 Zulässigkeit von Stellplätzen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 173 sind ebenerdige Stellplätze unzulässig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ebenerdige Stellplätze in den mit Planzeichen 15.8 PlanZV umgrenzten Flächen zur Sicherung von privaten Einstellplätzen festgesetzt. Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig. Die Anordnung der Stellplätze folgt dem Neuordnungskonzept an der geplanten Innenschließung.

Zum Ausgleich der innerstädtischen Nachverdichtung wird eine Begrünung der Einstellplätze mit Pergolen, Rankgerüsten oder Gründächern (mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht) vorgeschrieben. Alternativ können die Stellplätze auch mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im zentralen Bereich des Quartiers wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entwickelt, die sowohl einen Rückhalteraum für die Oberflächenwasser bereitstellt als auch eine extensiv gepflegte Fläche für eine Attraktivierung des Standortes und zur Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität bereitstellt.



Mit den Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die unterschiedlichen Anforderungen an diese Fläche unterstützt und flankiert werden. Dabei ist sowohl dem vorhandenen Gehölzbestand Rechnung zu tragen als auch dem Anspruch einer Wohnumfeldverbesserung mit der Entwicklung eines naturnah angelegten Rückhalteraumes für die Oberflächenwasser zu entsprechen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuordnung eines bereits intensiv baulich vorgeprägten Areals. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Die Umweltbelange werden detailliert im Teil 2 der Begründung erläutert³

4.2 Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Beachtlich sind in diesem Zusammenhang die Klimaschutzziele des Klimaschutzgesetzes. Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im Klimaschutzgesetz deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit dem Niedersächsisches Klimagesetz wurde auch die Solarpflicht in der Bauordnung verankert und ausgeweitet. Somit müssen bei Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf geeigneten Dachflächen und über Parkplätzen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung installiert werden.

Auf Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² müssen mindestens 50% der Dachfläche mit PV belegt sein. Diese Pflicht gilt für Neubauten sowie bei Aufstockung, Anbau oder Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht. Für Gewerbegebäude besteht die Pflicht bereits seit Beginn des Jahres 2023, für Wohngebäude ab 2025 und für alle weiteren Gebäude ab 2024. Entscheidend ist der Zeitpunkt des Bauantrags.

Im Plangebiet werden extensiv gepflegte Grünflächen festgesetzt, die einen Rückhalteraum für die Oberflächenwasser bereitstellen und durch gezielte Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität bewirken. Flankierend werden Einzelbäume zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt sodass die Ziele des Klimaschutzes befördert werden.

³ Teil 2 der Begründung: Umweltbericht, Petra Wiese-Liebert, Büro für ökologische Fachgutachten/Umweltplanung, April 2025



5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Öffentliche Erschließung

Das Quartier erhält eine Innenererschließung, mit der Anwohnerstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken angebunden werden. Die Innenererschließung wird im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr als Ringerschließung geplant, sondern in zwei Segmente gegliedert. Damit wird ein durchgängiger Verkehr über Bereiche im nordöstlichen Teil des Quartiers ausgeschlossen, da hier bereits eine innere Erschließung entwickelt wurde. Die Hauptachse der Innenererschließung ermöglicht auch die Befahrbarkeit mit Lieferfahrzeugen.

Die geplante Innenererschließung dient nicht der Abfallentsorgung. Die bisher genutzten Standorte für die Abfallbehälter werden durch die Bauleitplanung nicht geändert. Die Abfallentsorgung findet auch zukünftig über die Norderstraße, die Kleine Mühlenwallstraße, die Wallstraße und die Marktstraße statt.

Neben der Innenererschließung für die Anwohnerstellplätze werden noch zwei Löhnen als fußläufige Anliegerwege festgesetzt.

Die privaten Grundstücksflächen vor der Bebauung entlang der Norderstraße werden planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerzone – abgesichert.

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Anbindung privater Flächen und zur Sicherung der Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

5.2.2 Strom- und Gasversorgung

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

5.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

5.2.4 Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes.

5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

5.2.6 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.



5.2.7 Oberflächenentwässerung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein Fachbüro⁴ ein Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung aufgestellt. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für die vorgenommenen Maßnahmen zur Rückhaltung der Oberflächenwasser im Plangebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Regenwasserkanäle und eine historische Grabenparzelle für die geregelte Ableitung der Oberflächenwasser vorhanden.

Gemäß Ministerialerlass ist bei der Erschließung von Baugebieten grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen. Eine gezielte Versickerung wird aufgrund der hohen Grundwasserstände und der anstehenden Bodenverhältnisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geplant.

Auf Grundlage der Empfehlungen des Entwässerungskonzeptes wird eine Erweiterung des Regenrückhaltevolumens der historischen Grabentrasse im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 bereitgestellt; die Grabentrasse wird hier als 0,50 m tiefe Fließrinne mit anliegenden Überflutungsflächen, welche eine Böschungsneigung von 1 : 3 aufweisen, ausgebildet. Bei Trockenwetter läuft der Bereich leer.

Das Entwässerungskonzept wurde der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff Wasserhaushaltsgesetz und § 107 Niedersächsisches Wassergesetz vor Planrealisierung beantragt.

5.3 Altstandorte

Hinweise auf Altstandorte liegen derzeit nicht vor.

6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

6.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

6.3 Denkmalschutz

Die mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.

Gemäß § 10 DSCHG ND bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen in das Baudenkmal. Gemäß § 8 DSCHG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

⁴ Dr. Born - Dr. Ermel GmbH - Ingenieure -, Standort Aurich Entwicklung eines neuen Entwässerungskonzeptes für die Oberflächenentwässerung (RW) - Bebauungsplan Nr. 173



6.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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.

6.5 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.

6.5.1 Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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.

6.5.2 Kontamination

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

6.5.3 Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

6.5.4 Verwendung von Bauersatzstoffen

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere

Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

6.5.5 Abbruch von Gebäuden

Sofern diese Gebäude vor 1993 errichtet wurden, sind hinsichtlich des beabsichtigten Rückbaus die TRGS 519 „Asbest -Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ sowie die LAGA-Mitteilung 23 „Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“, in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.

6.6 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 08.11.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.“

6.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufreimachung von Grundstücken dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

6.8 Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG und der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

6.9 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“ werden die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 173 aufgehoben.



6.10 Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich I (Besonders schutzwürdiger Kernstadtbereich) der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen und private Möblierung im öffentlichen Straßenraum - Innenstadt der Stadt Aurich.

6.11 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

6.12 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Auf die erweiterten Pflichten gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) zur Installation von Solarenergieanlagen bei der Errichtung, Änderung / Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen wird hingewiesen.

7 Städtebauliche Angaben

Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO	4.887,70 qm
Mischgebiete § 6 BauNVO	2.076,20 qm
Kerngebiete § 7 BauNVO	5.763,20 qm
Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	1.561,90 qm
Öffentliche Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	1.107,40 qm
Summe Plangebiet	15.396,40 qm



8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.02.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.08. 2023 bis zum 15.09.2023 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 03.08.2023 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 und dem Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 und der Entwurf der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Stadt Aurich hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 02.09.2025

johann-peter schmidt

dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905