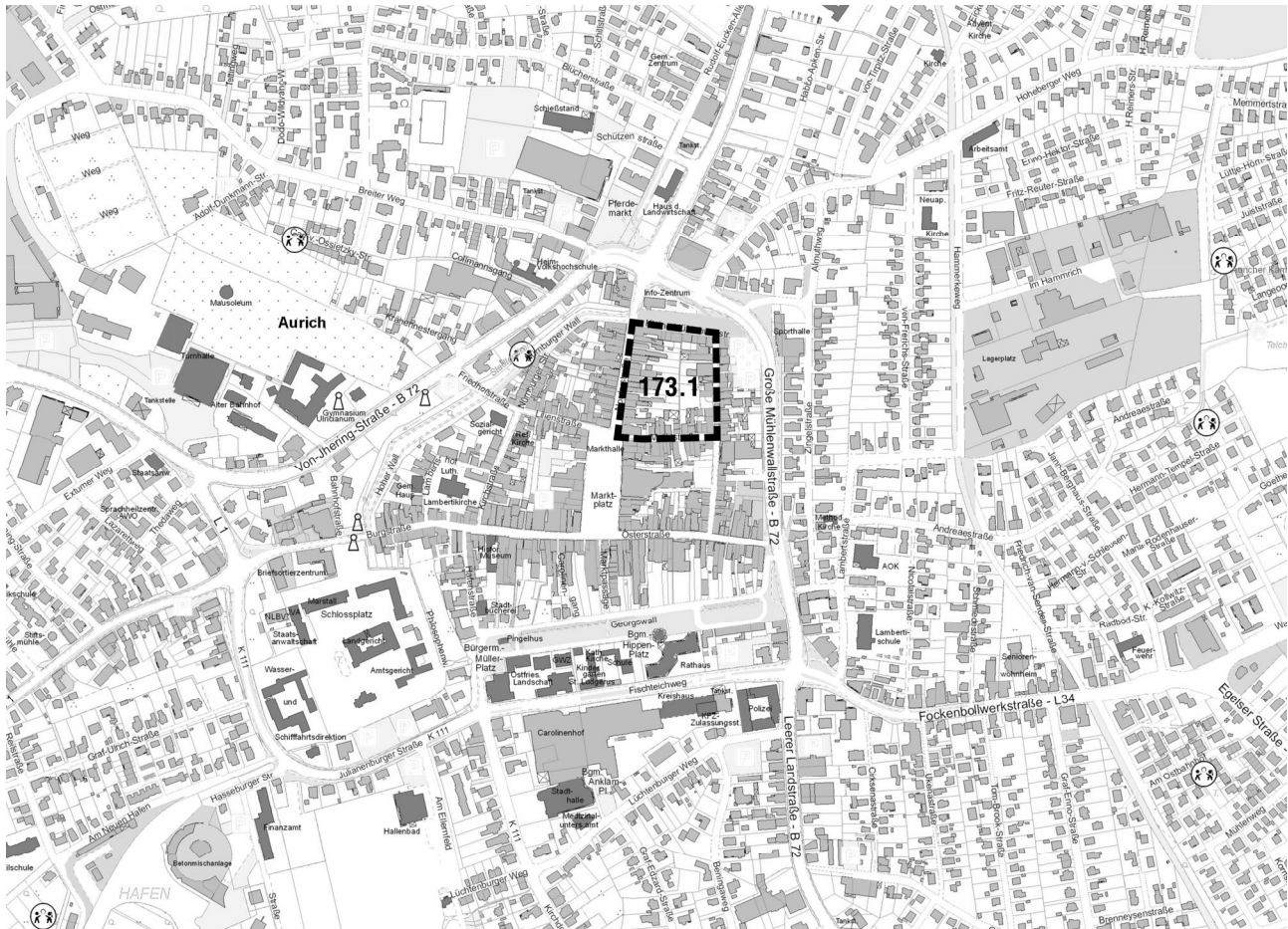




ÜBERSICHTSKARTE

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a des Baugesetzbuches ist ein zentrales Dokument im Rahmen der Bauleitplanung. Sie dient dazu, transparent darzulegen, wie Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden und wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung in den Entscheidungsprozess eingeflossen sind. Zudem erläutert sie die Gründe, warum der gewählte Plan im Vergleich zu anderen geprüften und in Betracht gezogenen Planungsmöglichkeiten bevorzugt wurde.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	ZIELE, ZWECKE UND ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG	2
2	UMWELTBELANGE	2
3	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	3
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	3
3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	4
4	BETEILIGUNG DER FACHBEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
4.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	4
4.2	Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	4
5	ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	4

1 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Stadt Aurich will mit dieser Bauleitplanung die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen schaffen, um die Stadtsanierung im nordöstlichen Bereich der Altstadt voranzutreiben. Ziel ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu verbessern und die Entwicklung des Quartiers zwischen der Norderstraße, der Kleinen Mühlenwallstraße, der Wallstraße und der Marktstraße zu fördern.

Dabei sollen sowohl bauliche Maßnahmen als auch städtebauliche Konzepte berücksichtigt werden, um die Attraktivität und Funktionalität des Stadtteils nachhaltig zu steigern. Mit der Bauleitplanung sollen die in der Rahmenplanung und den städtebaulichen Konzepten und informellen Untersuchungen formulierten Ziele für das Quartier planungsrechtlich umgesetzt werden.

2 Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und bewertet. 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.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Durch die Planung gehen vereinzelte rückwärtig liegende Gartengrundstücke verloren, die bisher privat zur Erholung genutzt wurden. Für die betroffenen Anlieger entstehen dadurch Einschränkungen. Gleichzeitig entsteht mit der neuen zentralen Grünfläche ein attraktiver Freiraum. Die Erholungsnutzung kann sich an den Bereich der öffentlichen Grünanlage verlagern.

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind nicht bekannt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Zum Schutz der bestehenden Vegetation und im Hinblick auf den Artenschutz wird im Bebauungsplan unter den „Hinweisen“ auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich verwiesen. Diese ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten. Insbesondere sind vorhandene, schutzwürdige Bäume während der Bauphase vor Beschädigungen zu bewahren. Hierzu zählen Maßnahmen zum Schutz von Wurzeln, Stämmen und Kronen sowie die Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich. Darüber hinaus wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Für die Fällung von zwei Bäumen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Pflanzung von drei großkronigen Laubbäumen als Ersatz vorgesehen. Diese Ersatzpflanzungen dienen der langfristigen Kompensation des Eingriffs in den vorhandenen Baumbestand und tragen zum Erhalt der ortsbildprägenden Vegetationsstruktur sowie zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei.

Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung sind zwangsläufig Eingriffe in den Boden verbunden. Diese Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die geltenden Bodenschutzbestimmungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Im Bebauungsplan wird auf die geltenden Bodenschutzbestimmungen hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt in einem naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken, das mit einer entsprechenden Vegetationsausstattung versehen ist. Dieses Becken wird extensiv gepflegt, um eine nachhaltige und umweltgerechte Wasserbewirtschaftung zu gewährleisten. Die Maßnahme dient vor allem der Vermeidung des Verlusts von Oberflächenwasser, das für die Grundwassergewinnung von Bedeutung ist. Durch die gezielte Rückhaltung und die natürliche Gestaltung des Beckens wird das Oberflächenwasser im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht. Die naturnahe Gestaltung trägt zur Biodiversität bei und unterstützt die ökologische Stabilität des Gebietes.

Schutzgut Klima

In Deutschland wird der Klimaschutz maßgeblich durch nationale Gesetze geregelt, insbesondere durch das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland, das die strategischen Ziele und Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen festlegt. Zusätzlich spielen die Landesgesetze, wie das Klimaschutzgesetz Niedersachsen, eine wichtige Rolle bei der Umsetzung und Ergänzung der bundesweiten Vorgaben.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas in urbanen Gebieten sind vielfältig. Eine bedeutende Strategie ist die Durchgrünung von Baugebieten, die durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und anderen Vegetationseinheiten im Plangebiet umgesetzt wird. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die lokale Temperatur zu senken, die Luftqualität zu verbessern und das Stadtklima insgesamt angenehmer zu gestalten. Die Begrünung wirkt auch als natürlicher CO₂-Speicher und fördert die Biodiversität in urbanen Räumen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Für die historische Altstadt von Aurich wurde im Rahmen der Sanierungsplanung eine umfassende Analyse der städtebaulichen Gestalt durchgeführt. Diese Analyse bildet die Grundlage für die Entwicklung von Gestaltungsregeln, die in den örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan verankert sind und die Gestaltung im Sanierungsgebiet der historischen Altstadt regeln.

Die festgelegten Gestaltungsregeln dienen dazu, die charakteristischen Merkmale des Stadtbildes zu bewahren und eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben zu gewährleisten. Sie berücksichtigen die historischen Bauweisen, Materialien und die typische Stadtstruktur, um das kulturelle Erbe zu erhalten und die visuelle Kontinuität zu sichern.

Die örtlichen Bauvorschriften sind die rechtliche Basis für die Planung und Umsetzung von Neubauten und Sanierungen. Sie legen fest, wie Gebäude gestaltet werden sollen, um die stadtbildprägenden Merkmale zu bewahren. Ergänzend dazu gilt in der Innenstadt von Aurich die Satzung für Werbeanlagen, die die Gestaltung und Anbringung von Werbung regelt, um das Erscheinungsbild der Stadt nicht zu beeinträchtigen.

Kultur- und Sachgüter

Die bestehende Bausubstanz im Plangebiet weist eine hohe städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung auf. Unterhalb der Oberfläche ist aufgrund der langjährigen Siedlungsgeschichte mit dem Vorkommen archäologischer Bodendenkmäler (z. B. Gebäudereste, Befestigungsanlagen, Kulturschichten) zu rechnen; sie unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind.

Im Plangebiet befinden sich Einzelanlagen und bauliche Ensembles, die als unbewegliche Kulturdenkmale unter Denkmalschutz stehen. Diese Denkmale werden in den Planunterlagen entsprechend kenntlich gemacht. Auf die geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Sicherung und zum Schutz der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen im nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 Baugesetzbuch festgelegt.

3 Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Anlieger angeregt, die vorgesehenen Stellplatzflächen an den vorhandenen Bestand anzupassen. Dieser Anregung wurde insoweit Rechnung getragen, als sie mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar war. In diesem Zusammenhang wurde auch die Innenerschließung des Quartiers überarbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, dass in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgegebene Farbspektrum für Fenster zu erweitern. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Für die historische Altstadt von Aurich wurde im Zuge der Sanierungsplanung eine umfassende Analyse der städtebaulichen Gestalt durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden Gestaltungsregeln abgeleitet, die als Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften dienen. Ein prägendes Merkmal des Stadtbildes sind die überwiegend weißen Fenster der Gebäude.

Mit der getroffenen Farbfestsetzung wird diesem charakteristischen und stadtbildprägenden Element Rechnung getragen. Sie dient der Erhaltung des typischen Erscheinungsbildes der historischen Altstadt und trägt zur Sicherung des überlieferten Ortsbildes bei.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

4 Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 26 Stellungnahmen abgegeben. Von diesen enthielten 16 weder Anregungen noch Bedenken. In 10 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die – soweit sinnvoll – bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und redaktionell eingearbeitet wurden.

4.2 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 26 Stellungnahmen abgegeben. Von diesen enthielten 19 weder Anregungen noch Bedenken. In 7 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die – soweit sinnvoll – bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und redaktionell eingearbeitet wurden.

5 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die in der Rahmenplanung, den städtebaulichen Konzepten und informellen Untersuchungen formulierten Ziele für die Altstadt von Aurich im Quartier „Norderstraße – Kleine Mühlenwallstraße – Wallstraße – Marktstraße“ planungsrechtlich umgesetzt. Zentrale Zielsetzungen sind die Stärkung der Einzelhandelsfunktion, die Bereitstellung von Flächen für das vorrangige Wohnen außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche sowie die umfassende Neuordnung des Innenbereichs des Quartiers. Aufgrund der bestehenden Grundstücksstrukturen mit sehr tiefen, teilweise brachliegenden Parzellen besteht hier die Chance, zusammenhängende Flächen zu entwickeln und neuen Nutzungen zuzuführen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden verschiedene alternative Entwicklungsmöglichkeiten geprüft und sorgfältig abgewogen. Dabei standen unterschiedliche Szenarien und Ansätze im Fokus, um die bestmögliche Lösung für die jeweilige Flächennutzung und die städtebauliche Entwicklung zu finden. Die Prüfung umfasste Aspekte wie Nutzungspotenziale, Umweltverträglichkeit, Verkehrsanbindung sowie die Einbindung in das bestehende Stadtbild. Die Alternativen wurden anhand festgelegter Kriterien bewertet, um ihre Vor- und Nachteile transparent darzustellen. Ziel war es, eine Lösung zu erarbeiten, die sowohl den aktuellen Anforderungen entspricht als auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt.

Unter besonderer Berücksichtigung der Freiflächenstrukturen und des erhaltenswerten Baumbestandes entstehen im Quartier rund 70 ebenerdige Anwohnerstellplätze, die über eine neue Innenerschließung angebunden werden. Diese Konzeption unterstützt zugleich das städtebauliche Ziel, das zentrumsnahe Wohnen zu fördern. Im zentralen Bereich ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die einerseits als Retentionsraum für Oberflächenwasser dient und andererseits durch eine extensiv gepflegte Gestaltung zur Aufwertung des Standortes und zur Förderung der innerstädtischen Biodiversität beiträgt. Letzteres ist insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung der zentrumsnahen Wohnnutzung von besonderer Bedeutung.

Insgesamt stellt die gewählte Bauleitplanung eine fundierte und ausgewogene Lösung dar, die auf einer umfassenden Analyse der verschiedenen Handlungsoptionen basiert.