

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung Goethestraße

Abwägung

der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB u. § 13a BauGB

Stand: 02.05.2019

Stellungnahmen	Seite
1. EWE Netz GmbH	1
2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	2
3. Deutsche Telekom Technik GmbH	2
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	3
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	3
6. Landkreis Aurich	3
7. OOWV	4
8. Ostfriesische Landschaft	6
9. Anlieger der Schillerstraße (Anwohnerbegehren, 9 Anlieger)	6
10. Anlieger der Schillerstraße	6
11. Anlieger der Goethestraße	8
12. Anlieger der Goethestraße	8
13. Anlieger der Goethestraße	8
14. Anlieger der Schillerstraße	8
15. Anlieger der Goethestraße	10
16. Anlieger der Goethestraße	11
17. Von Poll Immobilien Aurich	13

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
1. EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 22.03.2019		
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung in Verbindung.	Die Lage der Erdgashochdruckleitung ist in der Planunterlage kenntlich gemacht worden. Auf die zu beachtenden Schutzbestimmungen wird hingewiesen.	Kennntnisnahme
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.		
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 21.03.2019		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
3. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.03.2019		
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
<p>4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stellungnahme vom 28.02.2019</p>		
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplan ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich. (Stand: Februar 2018)</p> <p>Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p>	Kenntnisnahme
<p>5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 22.02.2019</p>		
Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Goethestraße) bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Wird berücksichtigt	Berücksichtigung
<p>6. Landkreis Aurich Stellungnahme vom 25.03.2019</p>		
Für das Plangebiet ist meiner Unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungsentwurf mit hydraulischen Berechnungen inkl. einer Regenwasserrückhaltung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.	Berücksichtigung
Aus den Ausführungen zur Wasserwirtschaft (Kapitel 7.3 Seite 16) geht hervor, dass lediglich für den nördlichen Bereich eine Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden kann. Für den Bestandsbereich sind Prüfungen hinsichtlich alternativer Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten (z.B. durch die angesprochene Erweiterung der Regenrückhaltung im B-Plangebiet 214 „Hage-	Für die Oberflächenentwässerung der Bestandsbereiche wurde seinerzeit keine Regenrückhaltung nachgewiesen. Eine entsprechende Fläche ist heute innerhalb des Plangebietes nicht mehr zu realisieren. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann daher nur im Bereich des RRB Auricher Kämpe (nicht	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>kämpfe“, oder Regenwasserrückhaltung bei neuen Einzelbauvorhaben) durchzuführen. Die Ergebnisse sind meiner Unteren Wasserbehörde zwecks weiterer Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Hagekämpfe) durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Dies ist über ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu regeln.</p>	
<p>Hinweis: Die im Bebauungsplan genannten Hinweise zu Ziffer 3. „Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise“ sind zu beachten. Ich weise außerdem darauf hin, dass sich angrenzend zum beplanten Gebiet die Altstandorte mit den Anlagen-Nummern 452.001.5.901.0005 „REBO Landmaschinen GmbH“ (jetzt Netto-Markt) und 452.001.5.901.0055 „Ubbo-Emmius-Klinik“ befinden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7. OOWV Stellungnahme vom 11.03.2019</p>		
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 PVC sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Arbeitsblatt gilt für die Planung von Wasserverteilungsanlagen für die Trinkwasserversorgung und ist im Rahmen der Erschließung zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV liegen im Wesentlichen in den öffentlichen Verkehrsflächen; ein Leitungsrecht ist insofern nicht erforderlich. Eine Ausnahme bildet ein Teilstück der vorhandenen Versorgungsleitung auf dem Flurstück 55/24; es ist davon auszugehen, dass entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch bereits eingetragen sind; diese sind im Übrigen durch den Bebauungsplan selber auch nicht begründbar.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.		
Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Arbeitsblatt gilt für die Planung von Wasserverteilungsanlagen für die Trinkwasserversorgung und ist im Rahmen der Erschließung zu beachten.	Kenntnisnahme
Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer in der Örtlichkeit an.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
8. Ostfriesische Landschaft Stellungnahme vom 27.02.2019		
gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Ein Archäologischer Denkmalpflegehinweis ist in der Planunterlage des Bebauungsplanes enthalten.	Berücksichtigung
9. Anlieger der Schillerstraße (Anwohnerbegehren, 9 Anlieger) Stellungnahme vom 25.03.2019 (anonymisiert)		
Zur Abgrenzung der Eingebungen von Anwohnern aus der Goethestraße möchten wir folgendes klar- und richtigstellen: Die untenstehenden und unterzeichnenden Anwohner der Schillerstraße sind gegen eine Anbindung der Schillerstraße an die Wallinghausener Straße.	Über die bereits bestehende fuß- und radläufige Anbindung hinaus, ist keine Anbindung der Schillerstraße an die Wallinghausener Straße für Kraftfahrzeuge vorgesehen.	Berücksichtigung
Alle anderen Anregungen und Forderungen der Anwohner aus der Goethestraße, wie z.B. reines Wohngebiet, Oberflächenentwässerung, Instantsetzung der Goethe- und Schillerstraße etc., unterstützen wir.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zu den entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.	Kenntnisnahme
10. Anlieger der Schillerstraße Stellungnahme vom 20.03.2019 (anonymisiert)		
Als betroffene Anwohnerinnen schließen wir uns in folgenden Punkten einem Schreiben der Anwohner aus der Schiller- und Goethestraße an:		
Es wird angeregt das allgemeine Wohngebiet in ein reines Wohngebiet umzuwandeln. Hilfsweise sind die Einschränkungen des allgemeinen Wohngebietes in Bezug auf die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Betriebe auszuweiten: Kurzgesagt Läden, Schank- und Speisewirtschaften wollen wir nicht!!	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die seit 1979 bestehende städtebauliche Ausrichtung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll weiterhin Bestand haben. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass auch Nutzungen allgemein zulässig sind, die letztendlich eine städtebaulich gewünschte Mischung mit kleinteiligen Versorgungsstrukturen im Rahmen der Konformität mit der BauNVO prinzipiell ermöglichen und lange Versorgungswege verhindern. Die in der Anregung genannten Einrichtungen	Keine Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>dürfen gemäß BauNVO lediglich einen Gebietsbezug aufweisen und daneben das Wohnen nicht stören. Insofern kann von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch diese Anlagen auch nicht ausgegangen werden; ebenso werden aufgrund der vorgenannten Beschränkung solcher Anlagen keine größeren Zielverkehre bewirkt.</p> <p>Beachtlich ist bezüglich der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zum Sonstigen Sondergebiet an der Wallinghausener Straße auch das Gebot der Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz (§ 50 BImSchG) und der darauf beruhende Trennungsgrundsatz, also der Grundsatz der angemessenen (räumlichen) Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen. Ein Reines Wohngebiet, direkt angrenzend an das Sondergebiet (u. a. für Stellplätze der UEK) würde schon aus Gründen des erhöhten Immissionsschutzes zu Konflikten führen.</p>	
<p>Oberflächenentwässerung: Wir gehen davon aus, dass erst, wenn die Überarbeitung der Oberflächenentwässerung abgeschlossen ist, neue Baugenehmigungen erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ein separates Verfahren und wird <u>parallel</u> zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Voraussetzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzungskonformität, dass die Erschließung des Grundstückes gesichert ist (§ 30 BauGB); dazu zählt auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Abführung der Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstückes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine Anbindung der Schillerstraße an die Wallinghausener Straße, wie von einzelnen Anwohnern vorgeschlagen, halten wir für unzumutbar. Gerade in Zeiten des Klimawandels sollte diese Sackgasse als wertvolle Form der Verkehrsberuhigung in einem Wohnviertel erhalten bleiben. Ein Schaden für die Anwohner der Schillerstraße wäre unabwendbar und hätte voraussichtlich rechtliche Folgen. Krankenhausbesucher, die einen kostenlosen Parkplatz suchen, würden mit so einer Anbindung das Verkehrsaufkommen in der Schillerstraße zusätzlich erheblich mehr belasten.</p>	<p>Über die bereits bestehende fuß- und radläufige Anbindung hinaus, ist keine Anbindung der Schillerstraße an die Wallinghausener Straße für Kraftfahrzeuge vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
11. Anlieger der Goethestraße Stellungnahme vom 10.03.2019 (anonymisiert)		
als Bewohner der Goethestraße sind wir direkt von den Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes betroffen. Folgende Bedenken bitten wir vor der Beschlussfassung zu berücksichtigen:		
Punkt 6.1 Art der baulichen Nutzung: Eine außerhalb der reinen Wohnnutzung mögliche Gewerbenutzung würde zu weiterer verkehrlichen Belastung der Goethestraße führen. Die Straße verfügt über keinerlei Fußwege und stellt schon zum jetzigen Zeitpunkt eine permanente Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer dar. Schon die geplante Bebauung mit Wohnhäusern wird eine starke Zunahme des Autoverkehrs bewirken. Zusätzliche Belastung durch Gewerbebetriebe sollte schon im Vorfeld unterbunden werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die genannte gewerbliche Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig und auf solche Vorhaben beschränkt, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind und diese nicht stören. Gewerbebetriebe mit typischerweise einhergehendem Zu- und Abgangsverkehr sind im Allgemeinen Wohngebiet störend und somit unzulässig.	Keine Berücksichtigung
Punkt 7.3 Wasserwirtschaft: An der östlichen Grenze des Spielplatzgeländes verläuft ein Graben 3. Ordnung. Dieser ist für die Entwässerung unseres Grundstückes zwingend notwendig. Wir bitten, den Bestand des Grabens in den Planungen festzuschreiben.	Die Festschreibung eines Grabens 3. Ordnung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da der Bestand, solcher Gräben im Niedersächsischen Wassergesetz geregelt ist. Die Verrohrung von Gräben 3. Ordnung, ihre Vertiefung, Verengung, Verlegung oder Beseitigung bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Gewässer sollen nach dem Niedersächsischem Wassergesetz grundsätzlich in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden, so dass eine entsprechende Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde nur erteilt werden kann, wenn diese aus zwingenden Gründen erforderlich ist (z.B. die Verrohrung eines Gewässers für die Herstellung einer Grundstückszufahrt).	Keine Berücksichtigung
12. Anlieger der Goethestraße 13. Anlieger der Goethestraße 14. Anlieger der Schillerstraße Identische Stellungnahmen vom 17.03., 19.03. und 23.03.2019 (anonymisiert)		
als betroffene Anwohner haben wir folgende Anregungen, Einwände und Forderungen:		
Um eine gerechtere Verteilung der Verkehrsbelastung unseres Wohngebietes zu erreichen regen wir die Anbindung der Schillerstraße an die Wallinghausener Straße an. Insbesondere weil zurzeit die dafür erforderliche Fläche zum Verkauf steht. Die Stadt kann sich jetzt diese Fläche durch	Die Lage der Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr im Kurvenbereich der K130 sowie die große Anzahl bereits vorhandener Zufahrten in diesem Straßenabschnitt ist aus Sicht der Verkehrssicherheit problematisch. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang	Keine Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>ihr Vorkaufsrecht beim Grundstücksverkauf sichern.</p>	<p>auch der unmittelbar angrenzende Zebrastreifen zum UEK Stellplatz.</p> <p>Diese Einschätzung wird auch vom Amt für Kreisstraßen als zuständiger Baulastträger der Wallinghausener Straße geteilt. Auf Anfrage wurde bereits eine negative Stellungnahme für den Fall einer entsprechenden Planungsabsicht erklärt.</p> <p>Zudem steht der bauliche Aufwand, der für die Entschärfung dieser Situation notwendig wäre (Verlegung der UEK-Zufahrten, Entschärfung der Kurve etc.), in keinem Verhältnis zu den Vorteilen einer Anbindung an dieser Stelle. Ganz im Gegenteil wäre gerade hier mit zusätzlichen Park-Suchverkehren durch den UEK-Standort im Quartier Schillerstraße / Goethestraße zu rechnen.</p>	
<p>Es wird angeregt das allgemeine Wohngebiet in ein reines Wohngebiet umzuwandeln. Hilfsweise die Einschränkungen des allgemeinen Wohngebietes in Bezug auf die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Betriebe auszuweiten. Kurz gesagt, Läden, Schank- und Speisewirtschaften wollen wir nicht!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die seit 1979 bestehende städtebauliche Ausrichtung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll weiterhin Bestand haben. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass auch Nutzungen allgemein zulässig sind, die letztendlich eine städtebaulich gewünschte Mischung mit kleinteiligen Versorgungsstrukturen im Rahmen der Konformität mit der BauNVO prinzipiell ermöglichen und lange Versorgungswege verhindern. Die in der Anregung genannten Einrichtungen dürfen gemäß BauNVO lediglich einen Gebietsbezug aufweisen und daneben das Wohnen nicht stören. Insofern kann von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch diese Anlagen auch nicht ausgegangen werden; ebenso werden aufgrund der vorgenannten Beschränkung solcher Anlagen keine größeren Zielverkehre bewirkt.</p> <p>Beachtlich ist bezüglich der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zum Sonstigen Sondergebiet an der Wallinghausener Straße auch das Gebot der Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz (§ 50 BImSchG) und der darauf beruhende Trennungsgrundsatz, also der Grundsatz der angemessenen (räumlichen) Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen. Ein Reines Wohngebiet, direkt angrenzend an das Sondergebiet (u. a. für Stellplätze der UEK) würde schon aus Gründen des erhöhten Immissionsschutzes zu Konflikten führen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Oberflächenentwässerung: Wir gehen davon aus, dass erst wenn die Überarbeitung der Oberflächenentwässerung abgeschlossen ist, neue Baugenehmigungen erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ein separates Verfahren und wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Voraussetzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzungskonformität, dass die Erschließung des Grundstückes gesichert ist (§ 30 BauGB); dazu zählt auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Abführung der Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstückes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>15. Anlieger der Goethestraße Stellungnahme vom 24.03.2019 (anonymisiert)</p>		
<p>im Auftrage meiner Frau als Eigentümerin des Grundstückes Goethestraße ... rege ich zu dem o. g. Entwurf folgendes an:</p>		
<p>1. Umwandlung der als Allgemeines Wohngebiet im Entwurf ausgewiesenen Flächen WA 1 und WA 2 in ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, um künftig Bauungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zu unterbinden. Dies müsste allerdings mit einem Bestandsschutz für die in diesen Gebieten bestehenden Bauungen und Nutzungen verbunden werden.</p> <p>2. Wenn dies für beide Plangebiete -nämlich WA 1 und WA 2 -insgesamt auf Grund von Bestandsschutzrechten nicht möglich sein sollte, wäre eine planungsrechtliche Abkopplung der sog. Pferdewiese im Norden denkbar. Da dort mangels vorhandener Bebauung kein Bestandsschutz besteht, könnte dort eine Festlegung als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO vorgenommen werden. Diese Festlegung müsste dann jedoch mit einer Unzulässigkeit der Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeit etc. i. S. von § 13 BauNVO verknüpft werden.</p> <p>Durch eine solche Festlegung kann -zumindest in Bezug auf das Gebiet „Pferdewiese“ -der Zielverkehr soweit begrenzt werden, dass es zugunsten der betroffenen Anwohner der gesamten Goethestraße und des nördlichen Teils der Schillerstraße zu einer gewissen Begrenzung der Beeinträchtigungen durch Autoverkehr kommt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die seit 1979 bestehende städtebauliche Ausrichtung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll weiterhin Bestand haben. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass auch Nutzungen allgemein zulässig sind, die letztendlich eine städtebaulich gewünschte Mischung mit kleinteiligen Versorgungsstrukturen im Rahmen der Konformität mit der BauNVO prinzipiell ermöglichen und lange Versorgungswege verhindern. Die in der Anregung genannten Einrichtungen dürfen gemäß BauNVO lediglich einen Gebietsbezug aufweisen und daneben das Wohnen nicht stören. Insofern kann von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch diese Anlagen auch nicht ausgegangen werden; ebenso werden aufgrund der vorgenannten Beschränkung solcher Anlagen keine größeren Zielverkehre bewirkt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>3. Zum hinlänglich bekannten Problem der Oberflächenentwässerung wird angeregt, eine Bebauung erst zuzulassen, wenn - gemäß den Vorgaben des LK Aurich - ein überarbeiteter und</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ein separates Verfahren und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
vom LK genehmigter Oberflächenentwässerungsplan vorliegt.	wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Voraussetzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzungskonformität, dass die Erschließung des Grundstückes gesichert ist (§ 30 BauGB); dazu zählt auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Abführung der Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstückes.	
Die in der Begründung zur Planänderung als Möglichkeit genannte Bestandsaufnahme für den Zustand der Goethestraße muss auf jeden Fall erfolgen. Nur so kann ein Streit darüber, welchen Umfang die durch den zu erwarteten Bauverkehr verursachten Straßenschäden haben, vermieden werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung geprüft.	Kenntnisnahme
16. Anlieger der Goethestraße Stellungnahme vom 18.03.2019 (anonymisiert)		
zu dem z. Zt. öffentlich ausliegendem B-Plan Nr. 24 nehmen wir wie folgt Stellung:		
<p>1. Es wird vorgeschlagen, die Schillerstraße nicht nur mit Rad- und Fußweg, sondern auch für Kfz an die Wallinghausener Straße anzubinden, um zu einer gleichmäßigen, umweltgerechteren Verkehrsverteilung in dem gesamten Wohngebiet zu kommen.</p> <p>Für den Fall, dass das unbebaute Grundstück direkt an der Kreisstraße zum Verkauf steht, ist dies die Gelegenheit, um von einem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Zumindest sollte die Verfügbarkeit des geringen Grundstücksanteils durch entsprechende Überplanung nachhaltig für die Anbindung an die Wallinghausener Straße gesichert werden.</p> <p>In dem Zusammenhang sollte auch eine Zusammenfassung der vielen Grundstückszufahrten auf der Krankenhausseite einschließlich Fußgängerübergang erwogen werden.</p>	<p>Die Lage der Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr im Kurvenbereich der K130 sowie die große Anzahl bereits vorhandener Zufahrten in diesem Straßenabschnitt ist aus Sicht der Verkehrssicherheit problematisch. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch der unmittelbar angrenzende Zebrastreifen zum UEK Stellplatz.</p> <p>Diese Einschätzung wird auch vom Amt für Kreisstraßen als zuständiger Baulastträger der Wallinghausener Straße geteilt. Auf Anfrage wurde bereits eine negative Stellungnahme für den Fall einer entsprechenden Planungsabsicht erklärt.</p> <p>Zudem steht der bauliche Aufwand, der für die Entschärfung dieser Situation notwendig wäre (Verlegung der UEK-Zufahrten, Entschärfung der Kurve etc.), in keinem Verhältnis zu den Vorteilen einer Anbindung an dieser Stelle. Ganz im Gegenteil wäre gerade hier mit zusätzlichen Park-Suchverkehren durch den UEK-Standort im Quartier Schillerstraße / Goethestraße zu rechnen.</p>	Keine Berücksichtigung
2. Es wird angeregt, dass die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA2) in ein reines Wohngebiet (WR) umzuwandeln bzw. die Beschränkungen des allgemeinen Wohngebietes	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die seit 1979 bestehende städtebauliche Ausrichtung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4	Keine Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>(WA2) in Bezug auf die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 gemachten Betriebe auszuweiten, kurz gesagt: Läden, Schank- und Speisewirtschaften wollen wir nicht inmitten unseres Wohngebietes.</p>	<p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll weiterhin Bestand haben. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass auch Nutzungen allgemein zulässig sind, die letztendlich eine städtebaulich gewünschte Mischung mit kleinteiligen Versorgungsstrukturen im Rahmen der Konformität mit der BauNVO prinzipiell ermöglichen und lange Versorgungswege verhindern. Die in der Anregung genannten Einrichtungen dürfen gemäß BauNVO lediglich einen Gebietsbezug aufweisen und daneben das Wohnen nicht stören. Insofern kann von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch diese Anlagen auch nicht ausgegangen werden; ebenso werden aufgrund der vorgenannten Beschränkung solcher Anlagen keine größeren Zielverkehre bewirkt.</p> <p>Beachtlich ist bezüglich der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zum Sonstigen Sondergebiet an der Wallinghausener Straße auch das Gebot der Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz (§ 50 BImSchG) und der darauf beruhende Trennungsgrundsatz, also der Grundsatz der angemessenen (räumlichen) Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen. Ein Reines Wohngebiet, direkt angrenzend an das Sondergebiet (u. a. für Stellplätze der UEK) würde schon aus Gründen des erhöhten Immissionsschutzes zu Konflikten führen.</p>	
<p>3. Oberflächenentwässerung: Wir gehen davon aus, dass erst wenn die Überarbeitung der Oberflächenentwässerung abgeschlossen ist, neue Baugenehmigungen erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ein separates Verfahren und wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Voraussetzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzungskonformität, dass die Erschließung des Grundstückes gesichert ist (§ 30 BauGB); dazu zählt auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Abführung der Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstückes.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>17. Von Poll Immobilien Aurich Stellungnahme vom 04.03.2019</p>		
<p>hiermit möchte ich einen Änderungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 24-3 einreichen.</p>		
<p>Das Flurstück 83/21 Flur 20 Gemarkung Aurich würde ich gerne mit einem Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten bebauen. Die Wohnungen sollen ausschließlich an Senioren verkauft werden. Durch einen geplanten Fahrstuhl wird auch zu dem 1. OG ein behindertengerechter Zugang ermöglicht.</p> <p>Durch die Nähe zum Krankenhaus, der Auricher Innenstadt und den dortigen Einkaufsmöglichkeiten ist die Lage des Grundstückes prädestiniert für ein solches Konzept.</p> <p>Ältere Menschen haben häufig das Bedürfnis ihre Immobilie zu verlassen, wenn der gesundheitliche Zustand eine Bewirtschaftung nicht mehr zulässt. Durch den angespannten Wohnungsmarkt in Aurich müssen diese Herrschaften dann häufig in Wohnungen ziehen, deren Bauweise nicht auf eine Nutzung von Senioren ausgelegt ist.</p> <p>Der demografische Wandel in Verbindung mit dem geringen Angebot altersgerechter Wohnungen am Auricher Immobilienmarkt ist für mich die beste Begründung ein solches Bauvorhaben dort in dieser bestens geeigneten Lage zu verwirklichen.</p> <p>Ich hoffe Sie erkennen den Bedarf solcher Wohnungen und passen den Bebauungsplan dahingehend an, dass ein solches Vorhaben realisiert werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Festsetzung von maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal einer (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Quartiers im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 verhindert werden. Dieser Charakter soll auch weiterhin erhalten bleiben.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben mit mehreren Wohneinheiten auf den Grundstücksflächen im Eingangsbereich der Goethestraße (Allgemeines Wohngebiet WA 1) zulässig; hier befinden sich auch derzeit unbebaute Grundstücke, die solche Vorhaben ermöglichen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>