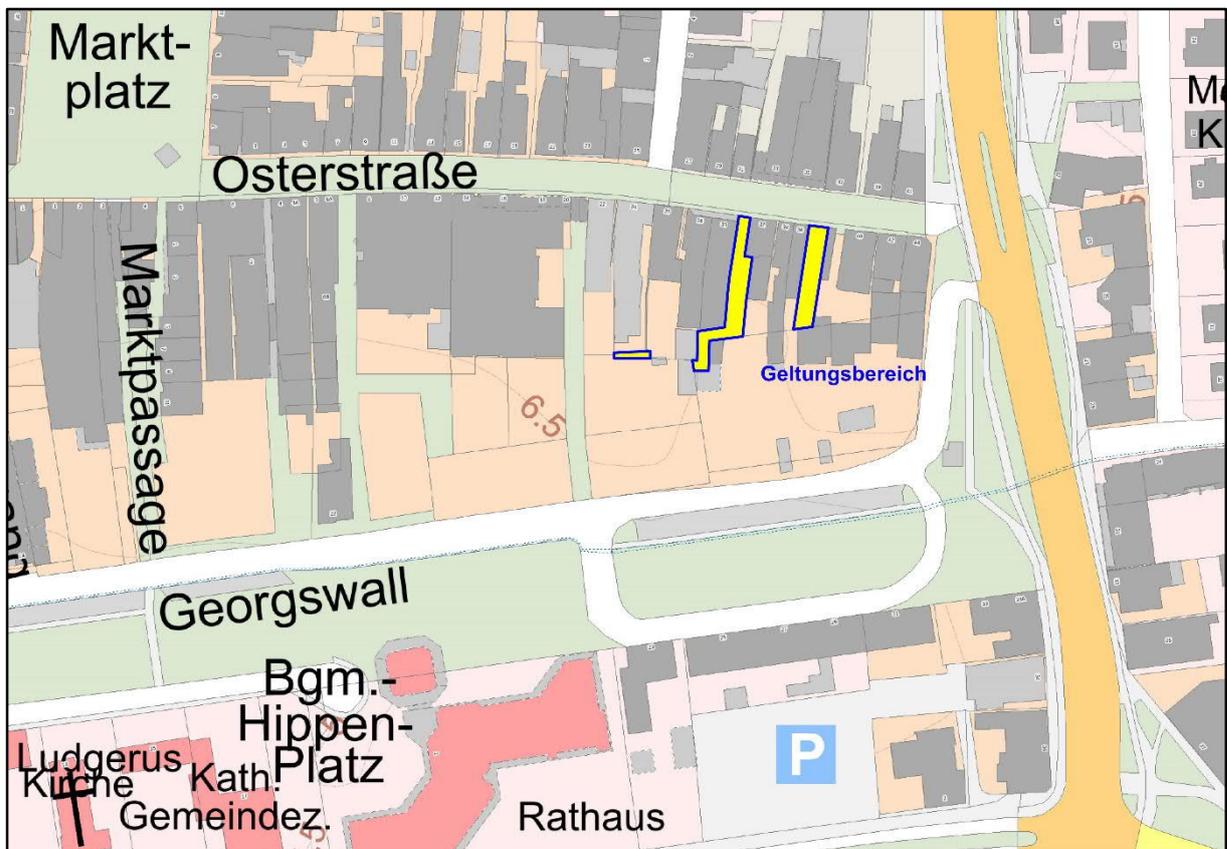




## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“



### Begründung - Entwurf

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.10.2021



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2 . Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestandssituation</b>	<b>2</b>
<b>4. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
5.1 Raumordnung	4
5.2 Stand der Bauleitplanung	5
5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
<b>6. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>7</b>
6.1 Vorgesehene Änderungen	7
6.2 Textliche Festsetzungen	8
6.3 Überbaubare Bereiche	11
6.4 Flächenbilanz	11
6.5 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne	11
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>12</b>
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	12
7.2 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	12
7.3 Verkehrliche Belange	13
7.4 Belange des Immissionsschutzes	13
7.5 Wasserwirtschaft	13
7.6 Ver- und Entsorgung	14
7.7 Abfallentsorgung	14
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	14
7.9 Baudenkmalschutz	15
7.10 Bodendenkmalschutz	16
<b>8. Hinweise</b>	<b>16</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Aurich hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

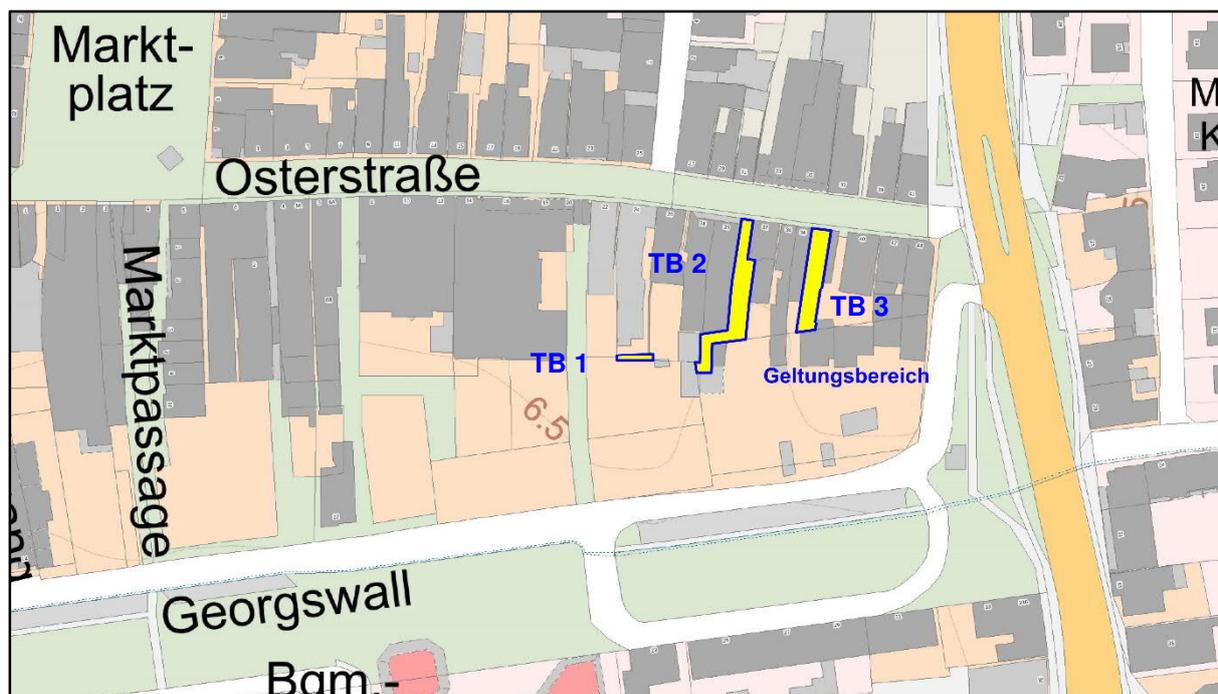
### 1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand: .....), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Aurich (AZ: .....), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, die zusammen eine Größe von rund 345 qm aufweisen. Wie die nachfolgende Karte zeigt, umfasst der Geltungsbereich Flächen südlich der Osterstraße in der Auricher Innenstadt. Betroffen sind die Flurstücke 111, 126 und 114/2.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

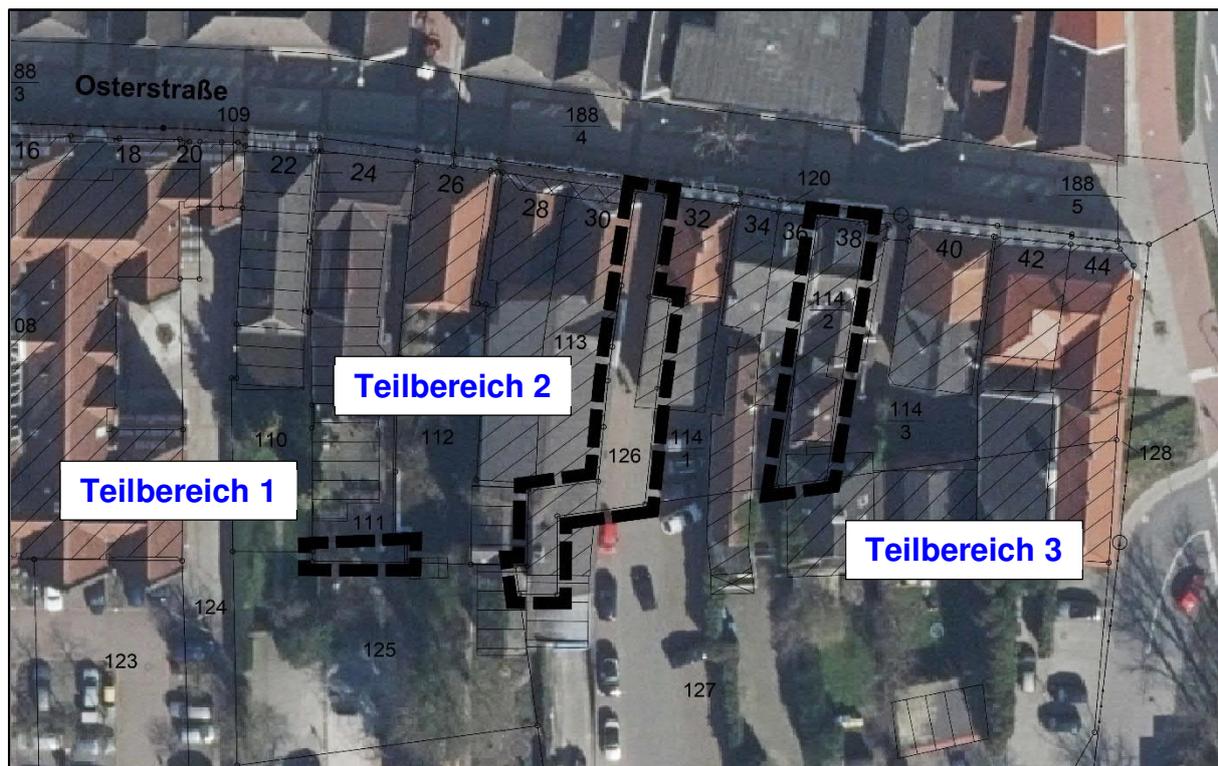


## 3. Bestandssituation

Wie das folgende Luftbild zeigt, ist das Quartier südlich der Osterstraße durch überwiegend schmale, lang gezogene Grundstücke gekennzeichnet. Es weist eine gewachsene, überwiegend geschlossene Blockbebauung auf mit einem hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad. Die Baukörper sind ein- bis zweigeschossig, wobei die Zweigeschossigkeit überwiegt. Sie sind zumeist giebelständig zur Osterstraße ausgerichtet und werden größtenteils durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe genutzt. Die wenigen unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als private Stellplätze oder als Anlieferzonen für die Geschäfte genutzt. Grünflächen sind hier kaum vorzufinden.

Der Teilbereich 1 stellt sich derzeit als grüne Freifläche dar. Die Flächen des Teilbereichs 2 werden größtenteils als Verbindungsweg zwischen Georgswall und der Osterstraße genutzt. Auch der rückwärtige Trakt des Gebäudes Osterstraße 32 liegt zum Teil im Teilbereich 2. Gleiches gilt für den Anbau des Gebäudes Osterstraße 30. Für diesen Gebäudeteil sieht die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 298 bereits einen Rückbau vor. Das bislang im Teilbereich 3 stehende Gebäude Osterstraße 38 wurde zwischenzeitlich bereits abgerissen.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



#### 4. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Aurich sieht sich zur anstehenden Bauleitplanung veranlasst, da im Quartier südlich der Osterstraße Umstrukturierungen geplant sind, die nicht vom aktuellen Stand der Planung abgedeckt werden. Für die weitere Entwicklung dieses Innenstadtbereiches ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 in drei Teilbereichen erforderlich.

Für den Teilbereich 1 soll statt einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Diese Teilfläche ist im Rahmen der Umlegung an den Grundstückseigentümer gegangen. Diese Änderung dient sozusagen einer Klarstellung des Grenzverlaufs von privater zu öffentlicher Fläche.

Die Änderungen in den Teilbereichen 2 und 3 beinhalten die geplante Verschiebung der Lohne „Fußgängerzone“ (Anbindung von der Osterstraße an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“) in östlicher Richtung. Dies dient zum einen der besseren und zusammenhängenden, baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke Osterstraße 28, 30, 32, 34, 36, die zusammen an einen Investor veräußert werden. Diese Grundstücke werden dann nicht mehr durch eine öffentliche Erschließungslohne durchschnitten. Zum anderen dient die Verschiebung der Lohne der Erschließung für das „miraculum“ und der neuen Parkhausfläche. Die Stadt plant zurzeit den Umbau und die Erweiterung der Gebäude Osterstraße 40, 42 und 44 für die Nutzung durch das MachMitMuseum und die Kunstschule. Das Gebäude Osterstraße 38 wurde bereits abgerissen, um von hier die Erschließung der Einrichtung zu organisieren.

Zwecks Umsetzung dieser Entwicklungsziele wird im Teilbereich 2 größtenteils ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Daneben wird eine rund 12 qm große Fläche im Süden des Teilbereichs der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkhaus“ zugeordnet. Im kompletten Teilbereich 3 wird nunmehr eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Die Steuerung der o. a. städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist nur mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Aus diesem Grunde sieht die Stadt Aurich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 verfolgt die Stadt Aurich das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Umstrukturierungen zu schaffen.

## **5. Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Raumordnung**

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Aurich u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird eine geringfügige Umstrukturierung eines bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich und das Umfeld dieses Bebauungsplanes trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

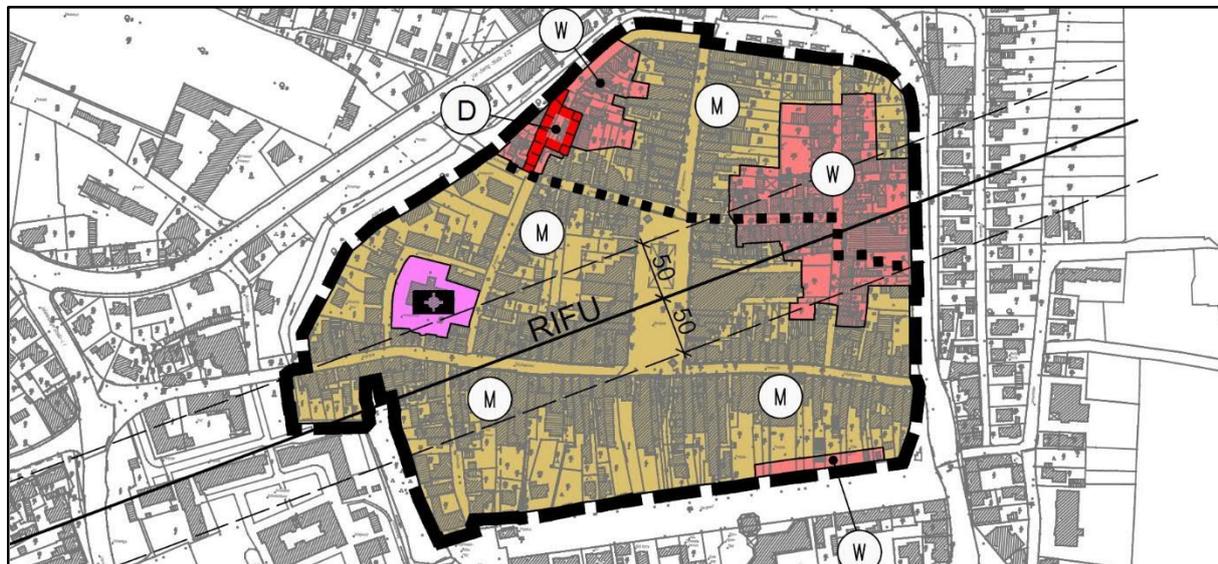
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Im RROP 2018 für den Landkreis Aurich wird der Stadt Aurich die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält das RROP keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Somit geht die Stadt Aurich davon aus, dass die anstehende Bauleitplanung mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

## 5.2. Stand der Bauleitplanung

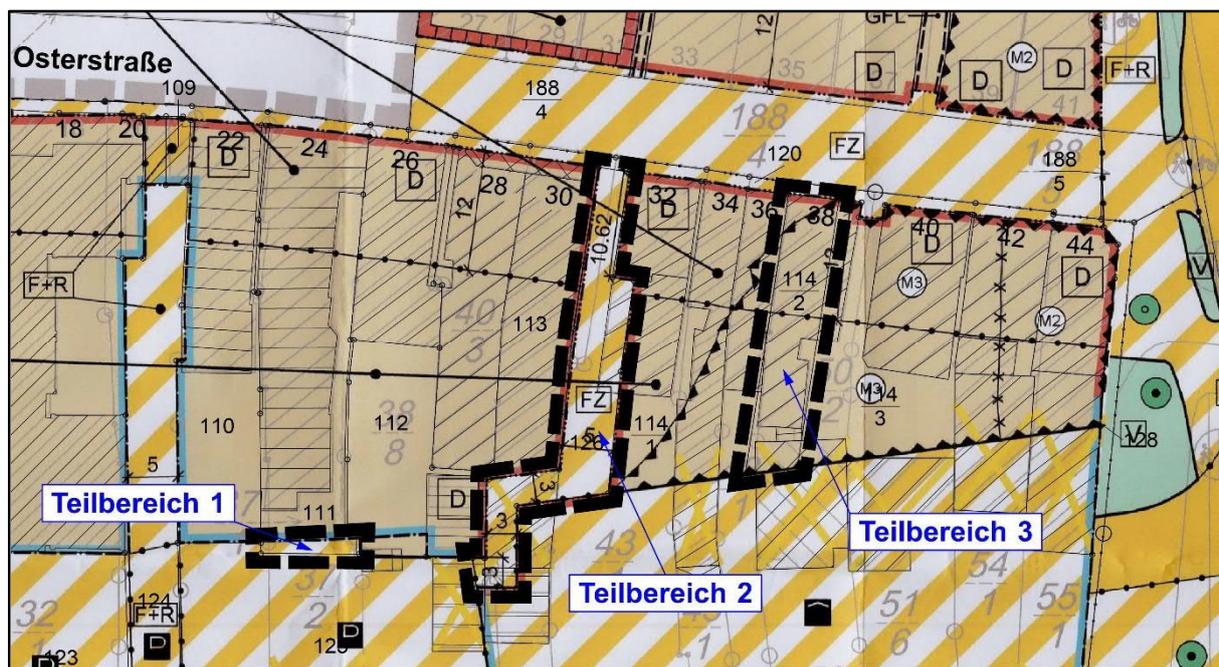
### Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtsgültigen 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aurich wird das anstehende Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



### Verbindliche Bauleitplanung

Die Festsetzungen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 298 sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Im Teilbereich 1 wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Für den Teilbereich 2 wurde eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Im Teilbereich 3 gilt die Festsetzung eines Kerngebiets (MK).



Die Ursprungsfassung enthält für den hier anstehenden Änderungsbereich weiterhin eine Reihe von textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Baulinien und Baugrenzen, zu den Gebäudehöhen und zur Platzierung von Garagen und Stellplätzen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 298 auch Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet (MK) dahingehend ergänzt, dass im MK 1 Anlagen für kulturelle Zwecke in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig sind.

### **5.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Ansicht der Stadt Aurich kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich in der Auricher Innenstadt, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Aurich die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 wird die Realisierung von rund 195 qm neuer Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

## **6. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Vorgesehene Änderungen**

#### Teilbereich 1:

Für den Teilbereich 1 gilt derzeit die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“. Da die Fläche nach dem Umlegungsverfahren in Privatbesitz übergegangen ist, muss hier eine Bereinigung erfolgen. Deshalb wird der Teilbereich 1 nunmehr dem nördlich angrenzenden Kerngebiet MK 2 zugeordnet. Damit gelten dort auch alle Festsetzungen zum MK 2 aus der Ursprungsplanung. Die darin festgesetzte Baugrenze verbleibt an Ort und Stelle.

#### Teilbereich 2:

Der Teilbereich 2 wird derzeit im Bebauungsplan Nr. 298 flächendeckend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ ausgewiesen. Dieser Planungsansatz wird aufgegeben, da hier die Realisierung eines Bauprojektes angestrebt wird, das die Grundstücke Osterstraße 28, 30, 32, 34 und 36 umfasst. Da die vorhandene Löhne bei der Umsetzung des Projektes hinderlich ist, wird sie am bisherigen Standort aufgegeben. Als Ersatz dafür, soll im Teilbereich 3 eine neue Löhne für den Fußgängerverkehr entstehen.

Der nördliche Abschnitt des Teilbereichs 2 wird in einer Tiefe von 12 m dem Kerngebiet MK 1 zugeordnet, das auch westlich und östlich anschließend Gültigkeit hat. Damit gelten dort auch alle Festsetzungen zum MK 1 aus der Ursprungsplanung. Der Raum zwischen den Gebäuden Osterstraße 30 und 32 soll auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden, damit die Sichtbeziehungen zum Baudenkmal Osterstraße 32 bestehen bleiben. Deshalb wird die nördliche Baugrenze erst in einem Abstand von 10,62 m zur Osterstraße festgesetzt. Entlang der Fassaden der Gebäude Osterstraße 30 und 32 bleibt die bereits in der Ursprungsplanung vorgesehene Baulinie erhalten.

Die Flächen südlich des neuen MK 1 werden dem benachbarten Kerngebiet MK 2 zugeordnet. Damit gelten dort auch alle Festsetzungen zum MK 2 aus der Ursprungsplanung. Die südliche Abgrenzung des überbaubaren Bereichs erfolgt so, dass das Baudenkmal im Süden des Grundstücks Osterstraße 26 an der Ostseite frei von Bebauung bleibt.

Die verbleibende rund 12 qm große Fläche an der Südgrenze des Teilbereichs 2 wird nunmehr als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

### Teilbereich 3:

Der Teilbereich 3 wird derzeit von Flächen der festgesetzten Kerngebiete MK 1 und MK 2 eingenommen. Da hier ein neuer Fußgängerbereich entstehen soll, werden diese Festsetzungen aufgegeben. Stattdessen erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“. An der Westseite müssen bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 14 m zur Osterstraße direkt an die neue Verkehrsfläche angrenzen. Deshalb wird hier eine Baulinie festgesetzt. An der Süd- und Ostseite erfolgt die Abgrenzung mittels einer Baugrenze. Damit ist ein direktes Heranrücken von baulichen Anlagen zwar zulässig, dies ist aber nicht zwingend vorgegeben.

## **6.2 Textliche Festsetzungen**

Die für die anstehenden Änderungsbereiche relevanten textlichen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung bzw. deren 1. Änderung werden unverändert übernommen und nachfolgend dokumentiert.

### **1. Kerngebiete gem. § 7 BauNVO**

#### **1.1**

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

#### **1.2**

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z. B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

### 1.3

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

### 1.4

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

### 1.5

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

### 1.6

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

## 2. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 2** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

## 3. Abweichende Bauweise

### 3.1

In den Kerngebieten **MK 1** gilt die abweichende Bauweise a 1:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden 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 dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40.

#### **4. Baulinien, Baugrenzen**

##### **4.1**

Im Kerngebiet **MK 1** darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.

##### **4.2**

Die Baulinie in den Kerngebieten **MK 2** darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.

##### **4.3**

Die Baulinie entlang der Lohnen darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Lohne betragen.

Die Baulinie entlang der Lohnen darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.

#### **5. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrtshöhen**

##### **5.1**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

##### **5.2**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden oder wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

Die Traufhöhe im Kerngebiet **MK 2** darf für Garagen, eingehauste Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden.

##### **5.3**

Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet **MK 1** müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

##### **5.4**

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

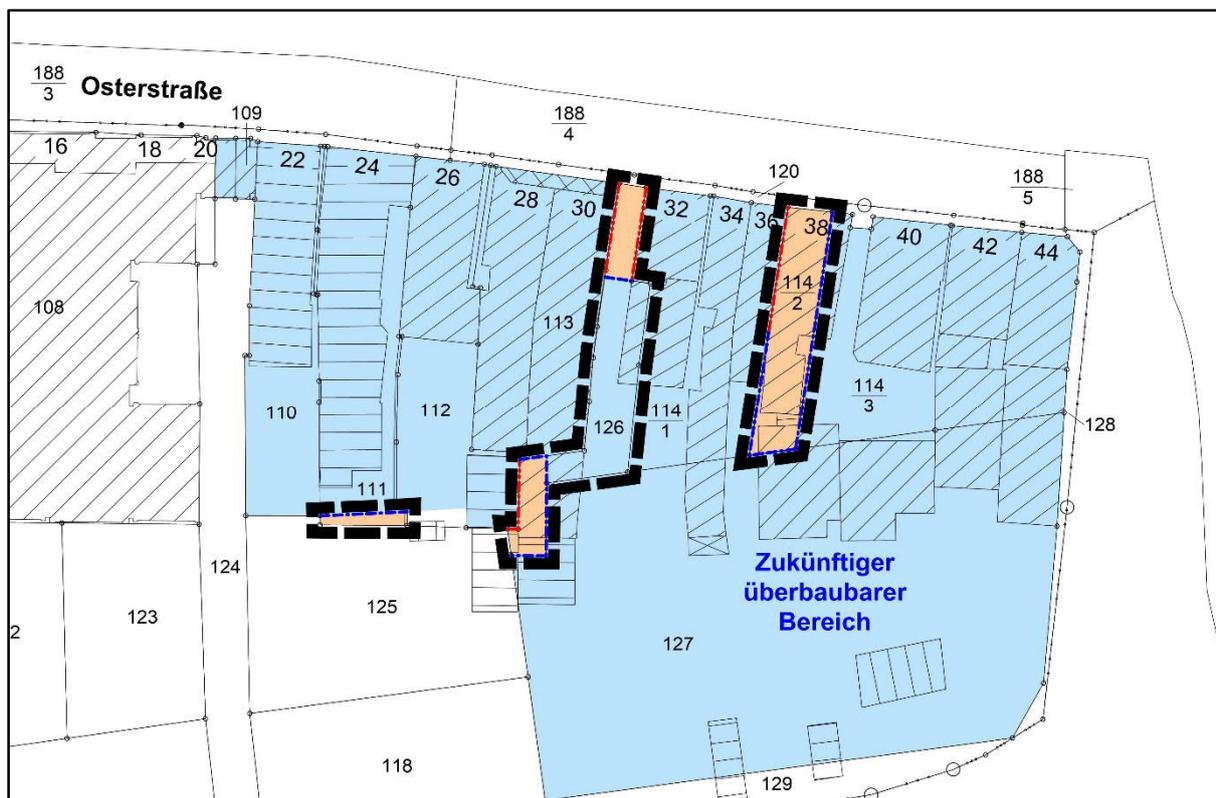
## 6. Garagen und Stellplätze

### 6.1

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße sind in einem Bereich von 10 m, gemessen zur Straßenbegrenzungslinie, ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

### 6.3 Überbaubare Bereiche

Zwecks Verdeutlichung der zukünftigen Bauflächen dient die folgende Karte:



### 6.4 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	345 qm
davon	
Kerngebiet (MK 1 und MK 2):	195 qm
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus	12 qm
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone	138 qm

### 6.5 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren 1. Änderung außer Kraft.

## **7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**

### **7.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Fast alle Flächen sind bereits versiegelt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

### **7.2. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet umfasst innerörtliche Siedlungsgrundstücke, die neben den bebauten Bereichen auch größere versiegelte Hof- und Verkehrsflächen aufweisen, so dass der Boden fast hundertprozentig versiegelt ist. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Aurich auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

### **7.3 Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die betroffenen Grundstücke werden von der Osterstraße aus erschlossen.

Durch die Umsetzung der Planinhalte dieser Bebauungsplanänderung wird sich die verkehrliche Situation im Quartier nicht wesentlich ändern.

### **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

#### Geruchsimmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitenten sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

#### Verkehrslärmimmissionen

Von der östlich des Quartiers verlaufenden Bundesstraße 72 gehen Lärmimmissionen aus. Der Grad der Einwirkung auf die Plangebietsflächen wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden sachgerecht in die Planung eingestellt, in dem, für die von Lärm betroffenen Bereiche, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden.

Danach sind die Teilbereiche 1 und 2 nicht von unzutraglichen Lärmbelastungen betroffen (siehe Abbildung auf Seite 6). Der Teilbereich 3 liegt dagegen in einem Bereich für den Lärmschutzmaßnahmen gelten. Da hier nunmehr eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ ausgewiesen wird, erübrigen sich zukünftig die Vorgaben zum passiven Lärmschutz. In der Planzeichnung wird die Abgrenzung des Maßnahmenbereichs 3 aus der Ursprungsplanung lediglich redaktionell dargestellt.

#### Gewerbelärmimmissionen

Im Plangebiet liegen gewerblich genutzte Flächen und Wohnbauflächen in dichter Nachbarschaft. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es sich um eine Gemengelage im Auricher Stadtzentrum handelt, die sich über Jahrzehnte so entwickelt hat, ohne dass es zu besonderen Nachbarschaftskonflikten gekommen ist. Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen von denen ein hoher Lärmpegel ausgeht, sind jedoch im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### **7.5 Wasserwirtschaft**

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind.

Durch die beabsichtigte Umstrukturierung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

## **7.6 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

## **7.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. 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.

## **7.8 Bodenschutz / Altablagerungen**

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Aurich geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Boden-schutzbehörde, zu informieren.

## 7.9 Baudenkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung selbst befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis geführt werden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind jedoch die denkmalgeschützten Gebäude Osterstraße Nr. 26 (rückwärtiges Gebäude), Nr. 32 (vorderer Gebäudetrakt) und Nr. 40 vorzufinden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Der Auricher Stadtkern weist kulturhistorische Qualitäten auf. Bei der städtebaulichen Entwicklung im Quartier Osterstraße ist daher Sorge dafür zu tragen, dass die vorhandene Siedlungsstruktur und das Erscheinungsbild denkmalgeschützter Gebäude keinen Schaden nehmen.

Deshalb erfolgt im Teilbereich 2 die Festsetzung der überbaubaren Bereiche so, dass die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf den Grundstücken Osterstraße 26 und 32 frei von angrenzender Bebauung bleiben und eine Sicht auf die siedlungskulturell bedeutsamen Gebäude möglich ist.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Darüber hinaus bedarf gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Es wird darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner geplanter Gebäude und baulicher Anlagen im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 298 sind eine Reihe von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO enthalten, die insbesondere dem Schutz des historischen Stadtbildes dienen sollen. Für die drei hier anstehenden Änderungsbereiche sind diese jedoch nicht relevant und werden daher nicht in die 2. Änderung aufgenommen.

Der Teilbereich 1 umfasst lediglich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auch der Teilbereich 3 bleibt zukünftig frei von baulichen Anlagen, da hier eine Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Der neu festgesetzte überbaubare Bereich im Teilbereich 2 stellt sich als innenliegende Baufläche dar, die zukünftig kaum von außen einsehbar ist. Die Belange des Denkmalschutzes und die Bewahrung des Stadtbildes werden hier durch die Festsetzung von Baulinien entlang der bedeutsamen Raumkanten und durch die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Umfeld der Baudenkmale berücksichtigt.

## **7.10 Bodendenkmalschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Um den Baufortschritt möglichst wenig zu behindern, sind baubegleitende Maßnahmen notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage treten, sind der Denkmalschutzbehörde ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) in die Planzeichnung aufgenommen.

## **8. Hinweise**

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 zu beachten.

### **Nr. 1 Bodendenkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Areal befindet sich im Bereich der Wehranlagen der Stadt Aurich. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig. Um den Baufortschritt möglichst wenig zu behindern ist eine baubegleitende Maßnahme notwendig. Dennoch werden separate Zeiten für Bergung und Dokumentation notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Gemäß des § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

## **Nr. 2 Baudenkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 NDSchG und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

## **Nr. 3 Altablagerungen**

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

## **Nr. 4 Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## **Nr. 5 DIN - Normen und technische Regelwerke**

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Aurich während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## **Nr. 6 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie deren 1. Änderung außer Kraft.

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

## Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Stadt Aurich erstellt von:

**BONER + PARTNER**  
**STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE**  
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel.: 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 b - 26316 Varel - Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser