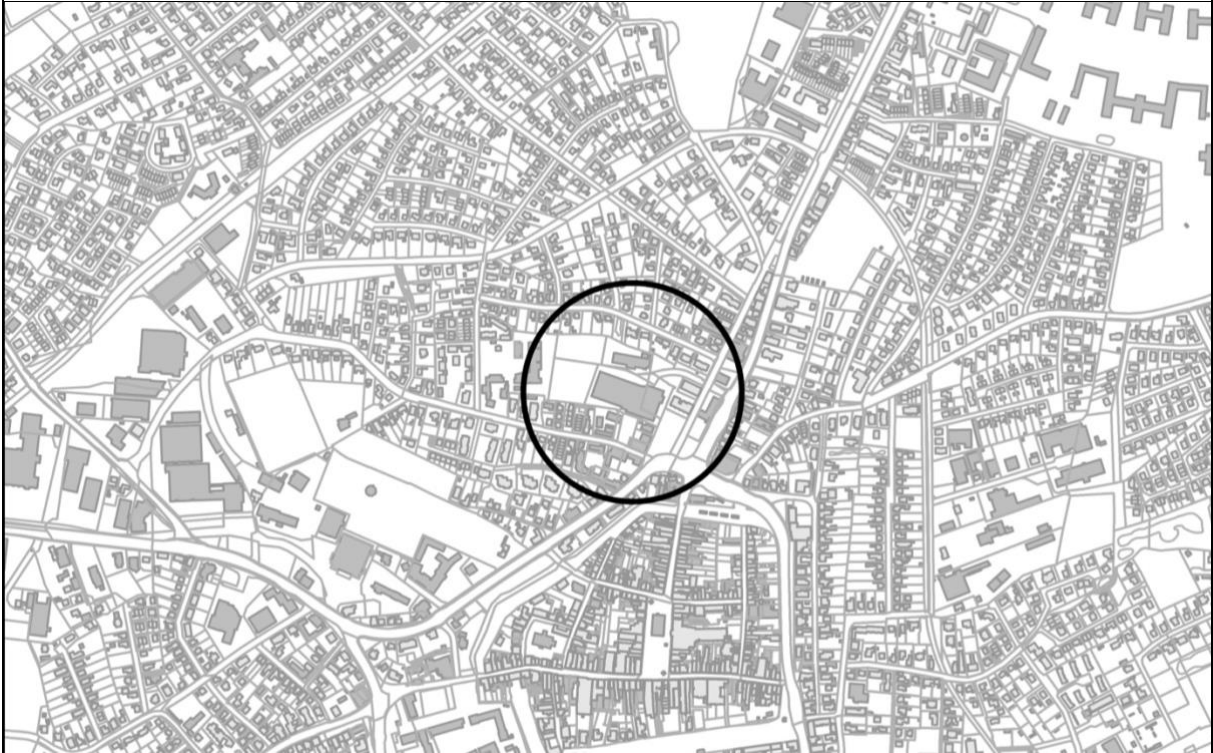


Begründung  
des Bebauungsplans Nr. 350  
„Am Pferdemarkt“  
im Ortsteil Kernstadt der Stadt Aurich

*Vorentwurf*



**Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000**

*Bearbeitungsstand 27.02.2023*

**Stadt Aurich**  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



**Evers & Partner | Stadt  
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 257 767 370

# Inhaltsverzeichnis

Seite

|     |                                                                                                                                  |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....                                                                                                      | 5  |
| 1.1 | Anlass und Allgemeine Zielsetzung.....                                                                                           | 5  |
| 1.2 | Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....                                                                                         | 6  |
| 1.3 | Planungsrecht.....                                                                                                               | 6  |
| 1.4 | Planungserfordernis und Planungsinhalte .....                                                                                    | 7  |
| 1.5 | Planverfahren .....                                                                                                              | 7  |
| 1.6 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....                                                                             | 7  |
| 1.7 | Bodenordnende Maßnahmen .....                                                                                                    | 8  |
| 2   | PLANUNGSVORGABEN .....                                                                                                           | 8  |
| 2.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....                                                                                          | 8  |
| 2.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....                                                                                      | 11 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan .....                                                                                                        | 11 |
| 2.4 | Einzelhandelskonzept .....                                                                                                       | 12 |
| 3   | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....                                                                                                 | 16 |
| 3.1 | Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Wohnen“ .....                                                                        | 16 |
| 3.2 | Urbanes Gebiet (MU) .....                                                                                                        | 20 |
| 3.3 | Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ .....                       | 25 |
| 3.4 | Flächen für Stellplätze.....                                                                                                     | 27 |
| 3.5 | Grünflächen .....                                                                                                                | 27 |
| 3.6 | Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....                                                                                              | 29 |
| 3.7 | Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO).....                                                                                | 34 |
| 4   | EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG.....                                                                                         | 37 |
| 4.1 | Umweltbelange.....                                                                                                               | 37 |
| 4.2 | Lärmimmissionsschutz .....                                                                                                       | 37 |
| 5   | ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....                                                                                          | 37 |
| 5.1 | Verkehrsflächen .....                                                                                                            | 37 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                        | 39 |
| 6   | HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....                                                                                     | 40 |
| 6.1 | Der Planung zugrundeliegende Vorschriften.....                                                                                   | 40 |
| 6.2 | Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile).....                    | 41 |
| 6.3 | Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile) ..... | 41 |
| 6.4 | Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten .....                                                                           | 42 |
| 6.5 | Pflanzgebot (§ 178 Baugesetzbuch).....                                                                                           | 42 |
| 6.6 | Altablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz) .....                                                                  | 42 |
| 6.7 | Schutz des Mutterbodens (§ 202 Baugesetzbuch) .....                                                                              | 42 |

|      |                                                          |    |
|------|----------------------------------------------------------|----|
| 6.8  | Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) ..... | 42 |
| 6.9  | Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise .....   | 43 |
| 6.10 | Kampfmittel.....                                         | 43 |
| 6.11 | Besonderer Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz).....    | 43 |
| 6.12 | Hinweise zum Lärmimmissionsschutz .....                  | 44 |
| 6.13 | Leitungsbetreiber.....                                   | 44 |
| 6.14 | Anbauverbotszone B 210, Esenser Straße .....             | 44 |
| 7    | Städtebauliche Angaben .....                             | 44 |
| 8    | VERFAHRENSVERMERKE .....                                 | 45 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ABBILDUNG 1: AUSZUG SATZUNGSENTWURF RROP, 2018 .....                                  | 11 |
| ABBILDUNG 2: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT AURICH, 2011 UND ÄNDERUNG 2023..... | 12 |
| ABBILDUNG 3: AUSZUG EINZELHANDELSKONZEPT, 2015 .....                                  | 13 |
| ABBILDUNG 4: AUSZUG EINZELHANDELSKONZEPT, SORTIMENTSLISTE, 2015 .....                 | 14 |
| ABBILDUNG 5: AUSZUG EINZELHANDELSKONZEPT, ANSIEDLUNGSMATRIX, 2015 .....               | 14 |
| ABBILDUNG 6: BESTANDSBEBAUUNG „BREITER WEG“, EIGENES FOTO 2021.....                   | 23 |
| ABBILDUNG 7: BESTANDSBEBAUUNG „RUDOLF-EUCKEN-ALLEE“, EIGENES FOTO 2021 .....          | 24 |
| ABBILDUNG 8: FREIRAUMKONZEPT GRÜNFLÄCHE PFERDEMARKT, EIGENE SKIZZE 2021.....          | 29 |

## QUELLENVERZEICHNIS

## ANHANG VERZEICHNIS

# 1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

## 1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Aurich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des Pferdemarktes. Dadurch soll die Revitalisierung des teilweise brachliegenden Standortes durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Das grundlegende Planungsziel ist die Stärkung des Mittelzentrums Aurich als Einkaufsstadt durch die Schaffung eines neuen Fachmarktzentrums. Angedacht ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie), ergänzt um weitere Fachmärkte. In den Obergeschossen des Fachmarktzentrums soll neben Wohnungen auch ein Hotel entstehen.

In den Geltungsbereich mit einbezogen sind eine öffentliche Grünfläche, die vorhandene städtische Stellplatzanlage am Pferdemarkt, die Fläche des Auricher Schützenvereins sowie die bestehende Bebauung an der Rudolf-Eucken-Allee und am Breiten Weg. Die vorhandenen Strukturen des Mischgebietes sowie des Schützenvereins werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Die Überplanung des Freiraumbereiches dient u.a. einer guten fußläufigen Anbindung des Areals an die Auricher Altstadt.

Für die Stadt Aurich wurde im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben. Im Einzelhandelskonzept wird unterschieden zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt zu dem auch die Auricher Altstadt zählt und dem Ergänzungsbereich. Ansiedlungsinteressen sollten soweit möglich (Flächengröße/-verfügbarkeit) im ZVB Innenstadt realisiert werden. Das Angebot des Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt soll sich gemäß der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts vorrangig aus großflächigen Anbietern zusammensetzen, die aufgrund von unzureichenden Grundstücksgrößen im ZVB Innenstadt nicht untergebracht werden können.

Das geplante Fachmarktzentrum liegt innerhalb des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt und dient der Stärkung der Nahversorgung für den nördlichen Innenstadtbereich sowie der Frequenzerhöhung für die Fußgängerzone Norderstraße.

Ferner soll im Plangebiet auch eine bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung geschlossen werden. Die Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt (zentraler Stadtteil Aurichs, in dem sich auch die Innenstadt befindet) bestand aus lediglich einem Nahversorgungsbetrieb, der aufgrund seiner Lage und Ausrichtung jedoch kaum eine ergänzende Funktion für die umliegenden Stadtteile erfüllen kann. Auch dieser Nahversorgungsbetrieb hat Ende 2022 geschlossen, sodass sich die Versorgungssituation weiter verschlechtert hat. Diese Versorgungsfunktion wird derzeit durch die in den außerhalb der Kernstadt liegenden Fachmarkttagglomerationen West und Süd ansässigen Verbraucher- und Supermärkten sowie Lebensmitteldiscountern übernommen. Darüber hinaus ist die Bewohnerschaft der ländlich geprägten Stadtteile ergänzend auf ein umfassenderes Nahversorgungsangebot in der Kernstadt Aurich angewiesen. Die Entwicklung eines neuen

Fachmarktzentrums am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs dient somit der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Sofern übermäßige Angebotsüberschneidungen mit dem zentralen Versorgungsbereich vermieden werden, ist das Plangebiet für die geplanten Nutzungen geeignet.

Das Ziel ist eine zeitnahe Gesamtentwicklung des Areals.

## 1.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine teilweise leerstehende, großflächige Einzelhandelsfläche mit einer rückwärtig liegenden Stellplatzfläche, welche über die Schützenstraße, die in die Rudolf-Eucken-Allee mündet, sowie eine Zufahrt von der Straße Breiter Weg erschlossen ist. Neben der ehemaligen Kaufhalle, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung leer steht, befand sich bis Ende 2019 im Gebäude noch das Haushaltswarengeschäft NIX WIE HIN. Nördlich der Einzelhandelsimmobilie befindet sich eine brachliegende Fläche westlich neben dem Grundstück mit dem Vereinsgebäude des Auricher Schützenvereins. Im Süden des Geltungsbereichs an der Straße Breiter Weg ist eine kleinteilige Bebauung vorzufinden. Dazu gehören eine Tankstelle sowie ebenfalls leerstehende Nebengebäude und zweigeschossige Wohngebäude, die im Erdgeschoss verschiedene Dienstleister und kleinteiligen Einzelhandel sowie Gastronomie beherbergen. An der Rudolf-Eucken-Allee befinden sich zwei weitere fünfgeschossige Wohngebäude mit teilweiser Erdgeschossnutzung durch eine weitere Gastronomie. Neben weiteren Stellplatzflächen befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine weitere öffentliche Grünfläche vorhanden, die in weiten Teilen mit einer Wallhecke als geschütztem Landschaftsbestandteil bestanden ist.

## 1.3 Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ überdeckt in Teilen den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127. Dieser wurde im Jahre 1989 rechtsverbindlich und sieht für den zentralen Bereich sowie den Bereich der Tankstelle ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen“ vor. Hierfür sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine abweichende Bauweise (Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Darüber hinaus sieht der geltende Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete im Norden, Kerngebiete im Osten und Mischgebiete im südlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Östlich der Rudolf-Eucken-Allee ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Zudem werden Verkehrsflächen, Stellplätze sowie öffentliche Grünflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Auricher Schützenvereins sind im gültigen Bebauungsplan als Mischgebietsflächen mit einer GRZ und GFZ von 0,2 festgesetzt. Mit Ausnahme des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise.

#### 1.4 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Durch die Entwicklung des Pferdemarktes wird grundsätzlich ein positiver Effekt für die Stabilisierung und die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und eine Förderung und Festigung der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Aurich erwartet.

Die Stadt Aurich plant im zentralen Bereich des Plangebiets die Ansiedlung eines Fachmarktzentruns, welches einen Lebensmittelverbrauchermarkt, einen Drogeriefachmarkt sowie zwei weitere Fachmärkte (Non-Food-Discounter und Tierbedarf) beherbergen soll. Die Neuaufstellung dient der konkreten Ansiedlung eines Fachmarktzentruns mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel oberhalb der Erdgeschosszone mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021. Durch die Festsetzungen wird die Nutzungsmischung im Vorhabengebiet sowohl auf vertikaler als auch auf horizontaler Ebene gesteuert und es ergeben sich Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen.

Die Bestandsflächen mit einer kleinteiligen Nutzungsstruktur von Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie und Handel werden planungsrechtlich durch das Festsetzen eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO gesichert. Das Urbane Gebiet fügt sich konfliktfrei neben die bestehenden Mischgebietsflächen ein. Die bestehende Tankstelle, die geplanten Stellplatzflächen sowie Wohnnutzungen sind mit der Festsetzung weiterhin zulässig. Da das Urbane Gebiet vornehmlich auf die Zulässigkeiten kleinteiliger Nutzungsstrukturen abzielt, werden durch die Festsetzung keine weiteren innerstädtischen Flächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen. Die Fläche des Auricher Schützenvereins wird durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Grünflächen werden als solche im Bebauungsplan ausgewiesen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Flächen langfristig als Grünflächen verbleiben und nicht überbaut werden. Die verkehrliche Anbindung des Fachmarktzentruns ist über die Schützenstraße und den Breiten Weg geplant. Hierzu liegt bereits eine verkehrliche Untersuchung des Büros PGT Hannover vor. Im weiteren Verfahren wird eine Feinbetrachtung für das geplante Projekt erfolgen.

#### 1.5 Planverfahren

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 sowie die BauNVO.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im Normalverfahren inklusive Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### 1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt, nördlich an die Von-Jhering-Straße und die Straße Breiter Weg angrenzend. Östlich grenzt das Plangebiet an die Esenser Straße (Bundesstraße 210) bzw. an die Rudolf-Eucken-Allee. Nördlich bildet die Bebauung an der Blücherstraße die Plangebietsgrenze. Westlich des Plangebiets grenzt das Jugend- und Familienzentrum Aurich und der Pinguin-Kindergarten an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche

von rund 3,94-ha in zentraler Lage. Etwa 300 m südlich des Plangebiets liegt als Zentrum der Altstadt der Marktplatz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58/3, 76/3, 75/4, 64/3, 64/4, 62, 61/4, 61/5, 60/2, 60/3, 58/5, 58/8, 49/1, 51/1, 47/10, 45/12, 45/11, 45/10, 45/7 sowie Teile der Flurstücke 153/20, 153/21, 154/7 und 47/9.

## 1.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

## 2 PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Planung ist demnach das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 zu berücksichtigen.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Das LROP sieht vor, dass Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs ermöglichen und zugleich die grundzentrale Versorgung decken. Ziel ist ihr Erhalt, ihre Sicherung und Entwicklung für eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen.

Hinsichtlich des Planungszwecks zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

*„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (02))*

*„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet sein.“ (LROP 2017, G 2.1 (04))*



*„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (05))*

*„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln:*

- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Grundbedarfs“ und decken zugleich die grundzentrale Versorgung ab (LROP 2017, Z 2.2 (05))*

*„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“ (LROP 2017, Z 2.3 (02)).*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (LROP 2017, Z 2.3 (03))*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“ LROP 2017, G 2.3 (03))*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (04)).*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“ (LROP 2017, Z 2.3 (05)).*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (07)).*

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (LROP 2017, Z 2.3 (08)).*

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Hierzu zählen auch Sortimente des periodischen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogeriewaren. Eine ÖPNV-Anbindung ist obligatorisch und durch einen nahegelegenen Busbahnhof gegeben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs somit nicht entgegen.

Zusätzlich sind im Bereich der Verkehrsinfrastruktur für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Derzeit wird das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen fortgeschrieben, dessen in Aufstellung befindliche Ziele als Sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Für das Planvorhaben sind jedoch keine in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen.

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

*„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

*„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.“*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Gewässerabschnitten in denen Überschwemmungsgebiete per Verordnung erlassen wurden und in denen sog. HQ100-Ereignisse zu erwarten sind. Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren, u.a. durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzanzpflanzungen.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

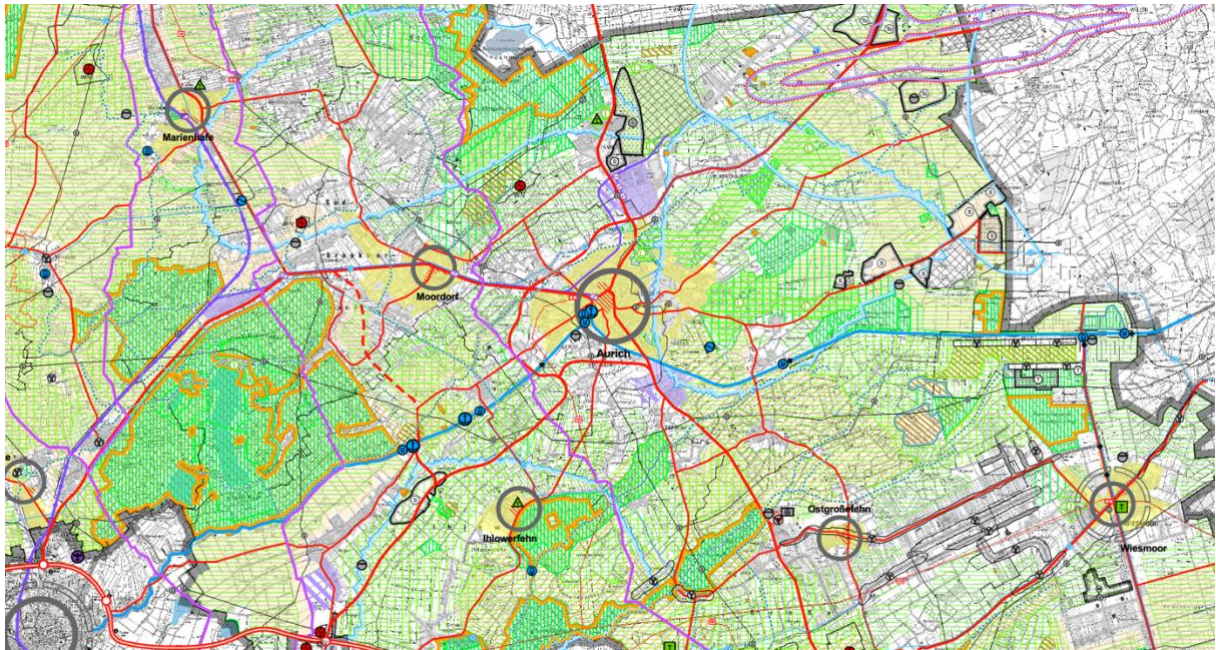


Abbildung 1: Auszug Satzungsentwurf RROP, 2018

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Raumordnungsplan, der für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz – NROG) aufgestellt wird. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen.

Gemäß des RROP wird die Stadt Aurich als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Grundzentren in der Umgebung sind Moordorf (rund 5 km Entfernung), Ihlowefehn (rund 7 km Entfernung) und Großefehn (rund 10 km Entfernung). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist eine grundzentrale Versorgung zu leisten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Aurich. Das Zentrum von Aurich sowie das unmittelbar angrenzende Plangebiet sind als Versorgungskerne gekennzeichnet. Die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte sowie die wohnungsnah Grundversorgung sind in allen Teilen des Landkreises Aurich langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich mit Stand vom 01. August 2011, stellt im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Warenhaus und Dienstleistungen“, Mischgebiete, eine Grünfläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Darüber

hinaus werden eine Richtfunkstrecke sowie ein Bauschutzbereich und im Bereich der Grünfläche wird mit dem Symbol „R“ ein überörtlicher Haupttradweg dargestellt.

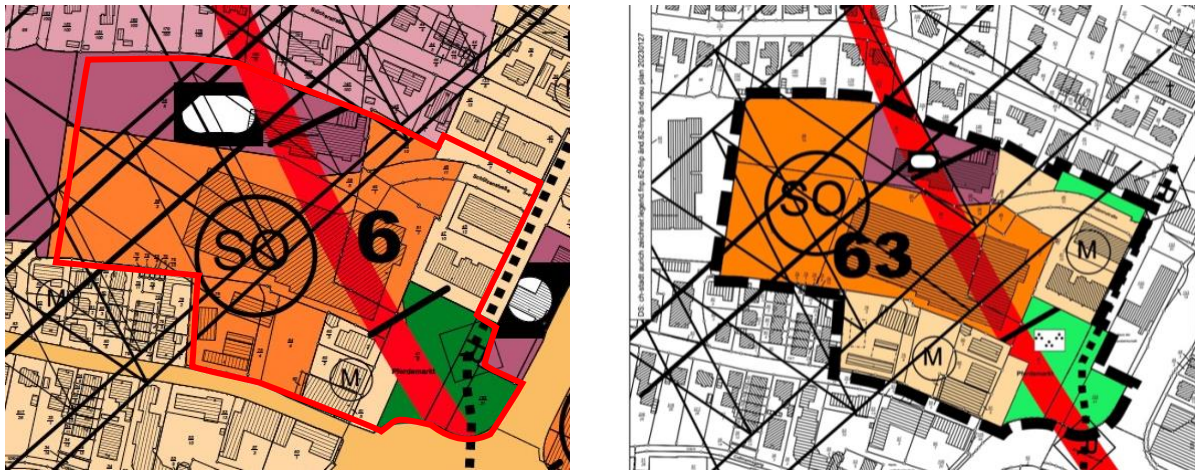


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aurich, 2011 und Änderung 2023

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 lassen sich nicht vollständig aus den bestehenden Darstellungen entwickeln, sodass im Zuge des Planverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die parallele 62. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Gegenstand der FNP-Änderung ist die Anpassung der Flächenausweisungen sowie der Zweckbestimmungen an die neuen Entwicklungsziele für das Gebiet. Im Zuge der Umnutzung der nördlichen Teilfläche, welche ehemals zum Schützenverein Aurich gehörte und entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, wird dieser Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen / Beherbergung“ dargestellt. Hier werden Gewerbeeinheiten sowie Wohnungen angesiedelt. Ferner erfolgt eine verbesserte städtebauliche Ordnung durch die Ausweisung der an der Straße Breiter Weg lokalisierten Teilflächen sowie der Teilbereiche im Norden an der Schützenstraße als gemischte Bauflächen. Im F-Plan wird der Stellplatz weiterhin als Gemischte Baufläche dargestellt. Gegenüber dem Bestandsflächennutzungsplan wird die gemischte Baufläche zugunsten der öffentlichen Grünfläche geringfügig verkleinert. Darüber hinaus wird eine Grünfläche nördlich der Schützenstraße dargestellt. Für die Grünfläche westlich des Pferdemarktes wird zudem die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Bauschutzbereich wird in der Berichtigung unverändert übernommen. Die dargestellte Richtfunktrasse wird nach Südosten erweitert. Der überörtliche Haupttradweg wird aufgrund seiner Bedeutung ebenfalls weiterhin dargestellt.

## 2.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Aurich verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015. Große Teile des Plangebiets sind dabei als „Ergänzungsbereich Innenstadt“ definiert. Dieser schließt nördlich unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Aurich) an. Der „Ergänzungsbereich Innenstadt“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsformate für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, sofern diese im ZVB Innenstadt nicht umsetzbar und verträglich mit der Nahversorgungsstruktur in Aurich sind. Aufgrund des Ansiedlungs- und Flächenpotenzials sind im Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt kleinteilige Flächen nur arrondierend zulässig. Die im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans angestrebte Ansiedlung eines neuen Fachmarktzentrums – bestehend aus

einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt und einem Drogeriefachmarkt, die um weitere Fachmärkte ergänzt werden – ist nur im definierten Ergänzungsbereich Innenstadt möglich, da ein solches Vorhaben aufgrund unzureichender Grundstückgrößen nicht im ZVB Innenstadt angesiedelt werden kann. Darüber hinaus besteht aus städtebaulicher Sicht das Potenzial zur Revitalisierung einer innerstädtischen teils brachliegenden Fläche.

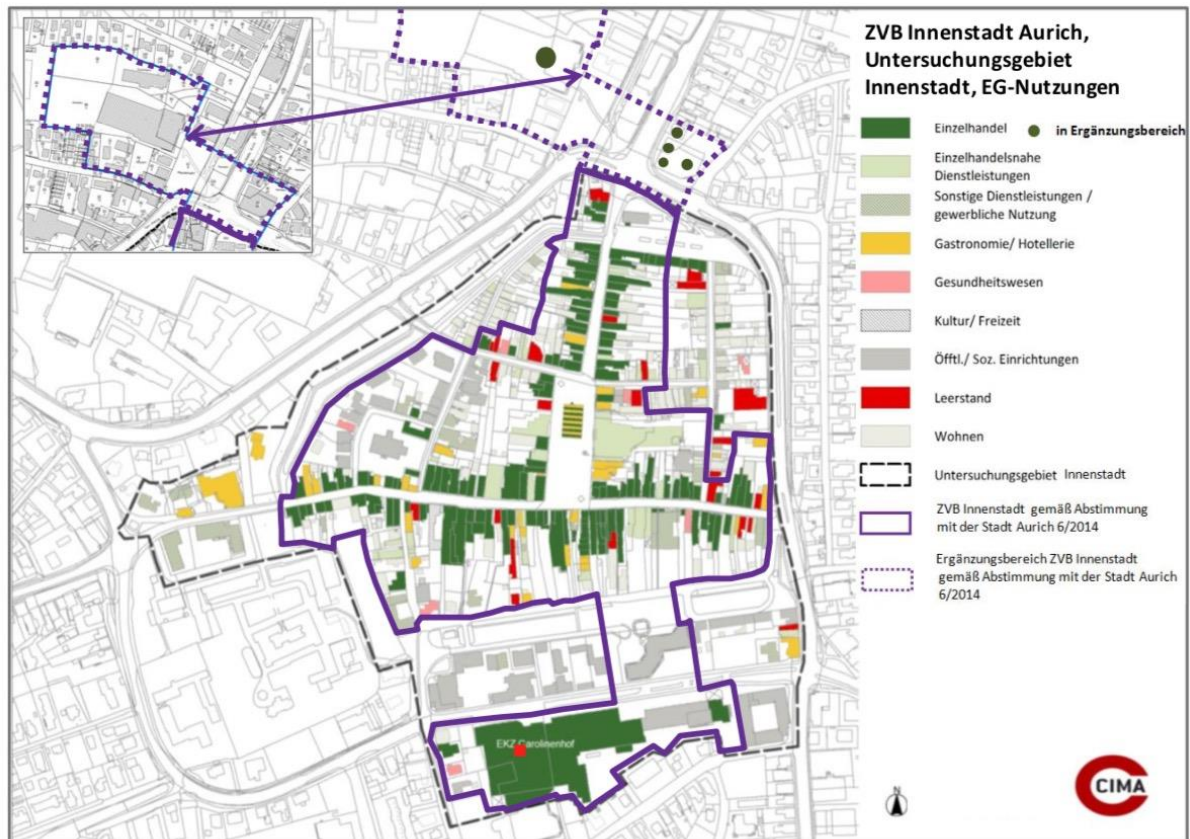


Abbildung 3: Auszug Einzelhandelskonzept, 2015

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde eine Sortimentsliste erstellt, die zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterscheidet.

| Zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nicht-zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation</li> <li>▪ Foto, Film</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat</li> <li>▪ Kurzwaren, Handarbeitsbedarf</li> <li>▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)</li> <li>▪ Optik, Hörgeräteakustik</li> <li>▪ Sanitätswaren</li> <li>▪ Schreibwaren</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Spielwaren (inkl. Basteln)</li> <li>▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung</li> <li>▪ Uhren und Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)</li> <li>▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li> <li>▪ Baumarktartikel, Baustoffe</li> <li>▪ Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)</li> <li>▪ Büromaschinen</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte)</li> <li>▪ Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Fahrräder</li> <li>▪ Gartenbedarf, Pflanzen</li> <li>▪ Heimtextilien</li> <li>▪ Lampen, Leuchten</li> <li>▪ Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies</li> <li>▪ Großelektro (weiße Ware)</li> <li>▪ Reit- und Angelausstattung</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)</li> <li>▪ Sanitärbedarf</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>▪ Zoobedarf</li> </ul> |
| Nahversorgungsrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren</li> <li>▪ Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken)</li> <li>▪ Schnittblumen, Floristik</li> <li>▪ Zeitschriften / Zeitungen, Kioskbedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Abbildung 4: Auszug Einzelhandelskonzept, Sortimentsliste, 2015

Daraus abgeleitet wurden für den Ergänzungsbereich Innenstadt, welcher das Plangebiet überlagert, Verkaufsflächenanteile folgender Sortimente definiert:

| Zentraler Versorgungsbereich        | Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente                                                                                                         | Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente                                                                                                  | Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente                                 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZVB Innenstadt Aurich</b>        | uneingeschränkte Ansiedlung, prioritäre Ansiedlung                                                                                                 | uneingeschränkte Ansiedlung                                                                                                                        | uneingeschränkte Ansiedlung                                                      |
| <b>Ergänzungsbereich Innenstadt</b> | Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend | Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend | Ansiedlung möglich, allerdings Vorrangfläche für Entwicklung wie links angeführt |

Abbildung 5: Auszug Einzelhandelskonzept, Ansiedlungsmatrix, 2015

Die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt umfasst die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Drogeriefachmarktes nebst weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie). In einem weiteren Gebäude ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes sowie eines Tierbedarfsfachmarktes projektiert. Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens über alle Betriebe hinweg auf 5.874 qm. Für das Gesamtvorhaben wurde aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept die Verträglichkeit dieser Betriebe gutachterlich untersucht (CIMA 2022).

Das Planvorhaben erfüllt in der aktuellen Projektierung nach gutachterlicher Einschätzung die Anforderungen der maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Es sind keine

schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Aurich zu erwarten.

Aufgrund der Realisierung des Planvorhabens im Ergänzungsbereich der Innenstadt, welcher gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass hierdurch die Angebotsvielfalt im Innenstadtbereich insgesamt bereichert wird und die Funktions- und Leistungsfähigkeit des ZVB Innenstadt in seiner Gesamtheit erhalten bleibt. Städtebaulich negative Effekte bezogen auf das Innenstadtzentrum der Stadt Aurich können auf Basis der angestellten Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden (CIMA 2022). Dennoch ist sortimentsbezogen mit einer Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen.

Sowohl der Drogeriefachmarkt als auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt - nebst den Konzessionären wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 durch die Stadt Aurich im Jahr 2022 genehmigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 wird die bestehende Sondergebietsfläche um eine nördlich gelegene und im B-Plan Nr. 127 als Stellplatzfläche festgesetzte Fläche erweitert, die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen konkret festgesetzt und zusätzliche Nutzungen, wie u.a. Hotel und Wohnungen in den Obergeschossen planungsrechtlich ermöglicht.

### 3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in den überlagernden Bereichen ersetzt. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

#### 3.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Wohnen“

##### Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der zentrale Bereich des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt.

Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen unter anderem großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Dabei ist die plangebende Kommune frei in der Gestaltung der Festsetzungen, solange mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Sondergebietes, aber auch in dessen Umgebung planerisch gelöst werden können und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 BauGB vollständig und gerecht erfolgt.

Das Gebiet ist als Sondergebiet festzusetzen, da sich die geplanten Nutzungen wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden. Zwar werden auch in anderen Gebietskategorien sowohl Einzelhandels- als auch Wohn- und Hotelnutzungen als allgemein zulässig aufgeführt, jedoch ist die überwiegende Nutzung einer Fläche für den großflächigen Einzelhandel in Kombination mit einem großen Anteil Wohnungsbau nicht mit den durch die BauNVO vorgegebenen Baugebietstypen in den §§ 2 bis 10 Abs. 1 BauNVO vereinbar.

Ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO, in dem die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ohne Weiteres gegeben wäre, kommt nicht in Frage, da hier der Anteil der Wohnnutzung eindeutig untergeordnet sein muss, um den Gebietscharakter zu wahren, was bei der vorgesehenen Planung nicht der Fall ist. Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kommt ebenfalls nicht zum Tragen, da die Anteile des Wohnens und des Gewerbes in diesem Baugebietstypen gleichgewichtig sein müssten, was in diesem Vorhaben nicht der Fall ist. Zudem sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in Mischgebieten nur zulässig, sofern ihre Atypik nachgewiesen werden kann. Gleiches gilt für Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO. Hier könnten zwar Wohn- sowie Gewerbenutzungen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in einer ungleichgewichtigen Nutzungsmischung entstehen. Allerdings sind auch hier großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig.

Einzigste Möglichkeit, die angestrebte Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes, das die zulässigen Nutzungen beschreibt, ohne auf die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zurückgreifen zu müssen. Daher wird das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle und des ehemaligen „NIX WIE HIN“-Marktes



als Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel und Wohnen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktcenters mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel oberhalb der Erdgeschosszone. Um diese Planungsabsicht sowie die vorgesehenen Nutzungen zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

*In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ sind allgemein zulässig:*

- *ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelverbrauchermarkt - und ergänzende Konzessionäre des Einzelhandels, handwerksähnliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, sowie Gastronomiebetriebe. Die Konzessionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptbetriebes. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes wird auf maximal 4.000 m<sup>2</sup> einschließlich der Verkaufsflächen für Konzessionäre festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre darf jeweils maximal 120 m<sup>2</sup> betragen.*

*Im Einzelnen sind zulässig:*

- *ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.492 m<sup>2</sup>*
- *Vier ergänzende Einzelhandelskleinbetriebe (ausgenommen Sexshops),*
- *ergänzende handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden*
- *ergänzende Gastronomiekleinbetriebe*
- *Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 681 m<sup>2</sup>*
- *Ein Non-Food-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 780 m<sup>2</sup>*
- *Ein Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 575 m<sup>2</sup>*

*ab dem ersten Obergeschoss sind zusätzlich zulässig:*

- *Wohnungen*
- *Hotel*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben*

*(Textliche Festsetzung 2.1)*

Die exakte Begrenzung der Verkaufsflächen resultiert daraus die im Rahmen der Auswirkungsanalyse (vgl. Kap. 2.4 / circa 2022) überprüften und geplanten Ansiedlungen innerhalb des Sondergebietes auf das gutachterlich bescheinigte und für den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich verträgliche Maß zu beschränken und die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen somit zu ermöglichen.

Neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkts sind auch ergänzende Konzessionäre, insbesondere vier Einzelhandelskleinbetriebe (ausgenommen Sexshops), handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiekleinbetriebe zulässig. Die Einzelhandelsnutzung schließt auch zentrenrelevante Sortimente mit ein. Eine Beschränkung auf vier ergänzende Einzelhandelskleinbetriebe erfolgt dabei, um sicherzustellen, dass die ergänzenden Nutzungen einen untergeordneten Charakter beibehalten.

Einzelhandelsbetriebe werden in den Obergeschossen nicht per se über eine Festsetzung ausgeschlossen. Es ist dennoch zu beachten, dass ein Wohnanteil von mindestens 30% in den Obergeschossen realisiert werden muss, um dem Gebietscharakter des Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung weiterhin zu entsprechen. Denn gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO gilt „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“. Würde in den Obergeschossen eine Wohnnutzung mit einem Anteil von unter 30% realisiert werden, entspräche die tatsächliche Nutzung dem Gebietscharakter eines Kerngebietes.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Über den § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird im vorliegenden Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Die Flächen sind jedoch im Vergleich zu einer festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht für diese reserviert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhe (als Höchstmaß über NormalhöhenNull) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es ist somit eine Bebauung von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile zulässig. Es wird ein Maß der baulichen Nutzung erreicht, dass dem Orientierungswert für die Obergrenze für urbane Gebiete und sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO entspricht. Die festgesetzte GRZ 0,8 ist erforderlich, um die Realisierung der Vorhabenplanung, zu ermöglichen. Ferner wird über die GRZ die plankonforme Unterbringung des z.B. ruhenden Verkehrs sowie unterirdischer Abstellräume sichergestellt.

Darüber hinaus werden im südlichen Bereich des Sondergebietes drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 22,5 m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt. Hierdurch kann eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 16 m über Geländehöhe realisiert werden, was dem Bestandsgebäude sowie der Planungsvision für diesen Standort entspricht.

Im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden eine Firsthöhe von maximal 17,5 m über NHN zur Bebauung an der Blücherstraße und eine Firsthöhe von maximal 20,0 m über NHN zum südlichen Sondergebiet sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es findet im Vergleich zum südlichen Bereich des Sondergebietes eine Höhenabstaffelung zur zweigeschossigen Wohnbebauung an der Blücherstraße statt. Die Firsthöhe von 17,5 m / 20,0m über NHN ermöglicht eine Höhe der baulichen Anlagen von ca. 11 m / 13,5m über Gelände wodurch eine Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Betriebsgebäude mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen realisiert werden kann.

Zusätzlich wird die Traufhöhe südlich angrenzend der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke der Blücherstraße auf 12,5 m über NHN festgesetzt, dies entspricht einer realen Traufhöhe von maximal ca. 6,0 m. Im zum südlichen Bereich des Sondergebiets gewandten Abschnitts wird die Traufhöhe auf 15,0 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die Wohngrundstücke an der Blücherstraße nicht mit einer hoch aufragenden Wand optisch negativ zu beeinträchtigen und die Bebauung im Sondergebiet in Richtung Norden insgesamt in seiner Höhenentwicklung und Kubatur herunterzustaffeln.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch geschlossenen Bauweise eine Bebauung gesichert werden könnte, die alle Belange ausgewogen berücksichtigt. Eine geschlossene Bauweise ist nicht gewünscht, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde: Die umgebende Bebauung ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise dürften jedoch die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur eine Länge bis zu 50 m aufweisen. Diese als Höchstmaß zulässige Gebäudelänge kann für die Errichtung eines Gebäudes für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der gewünschten Funktionalität und Wirtschaftlichkeit nicht ausreichend sein. Um die Nutzungsflexibilität nicht unangemessen einzuschränken, wird die Längenbeschränkung aufgehoben. Daher soll eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt werden:

*„Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.“*  
(Textliche Festsetzung 3.1)

*„Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.“*  
(Textliche Festsetzung 3.2)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu bauen. Die Aufhebung der Längenbeschränkung ist aufgrund angrenzender großflächiger Gebäudekomplexe im Bestand städtebaulich angemessen. Eine Planung in abweichender Bauweise fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Der Standort ist in einer entsprechenden Größenordnung baulich vorgeprägt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen und Baulinien (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung müssen eingehalten werden. Durch die Baugrenzen wird ein großzügiges Baufeld über die Flächen des Sondergebietes (mit Ausnahme der Stellplatzanlage und der GFL-Fläche) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf gezogen. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die in unmittelbarer Umgebung vorhandene Bebauung und aus Gründen der Einfügung in die Umgebung getroffen. Die geplante Gebäudekante des Nahversorgers entlang der öffentlichen Grünfläche am Pferdemarkt wird als Baulinie festgesetzt, um so die gewünschte städtebauliche Randbebauung und Fassung des öffentlichen Raums verbindlich zu gewährleisten. Mit der Festsetzung einer Baulinie an der östlichen Grenze des Sondergebietes sollen ein klarer städtebaulicher Abschluss gesichert werden. Während dies an den mit Baulinien festgesetzten Raumkanten wünschenswert ist, würde die Begrenzung in eher unempfindlichen Bereichen, für die lediglich Baugrenzen festgesetzt sind, zu einer städtebaulich nicht erforderlichen Beschränkung führen.

### 3.2 Urbanes Gebiet (MU)

#### Art der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur stark an einem Mischgebiet. Anders als im Mischgebiet, welches für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im Urbanen Gebiet jedoch keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein Urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben. Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen und weiteren anderen Nutzungsanteilen und veränderbaren Nutzungsschwerpunkten ermöglicht. Aufgrund der Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmischung und auch der baulichen Dichte ermöglicht die Gebietskategorie darüber hinaus Quartiere mit einem unterschiedlichen Charakter auszubilden.

Im Einzelnen sind in Urbanen Gebieten auf der Grundlage von § 6a BauNVO neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, nicht großflächige Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

In den Bereichen, die im Rahmen der vorliegenden Planung als Urbane Gebiete festgesetzt werden, sind gemäß der Ursprungsplanung (BP 127 von 1989) ein Mischgebiet und ein Sondergebiet bzw. ein Kerngebiet und Stellplätze festgesetzt. Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen und Zielsetzungen ist eine Beibehaltung dieser Festsetzungen u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die Wohnnutzung soll weder nur ausnahmsweise zulässig (MK) noch ausschließlich gleichgewichtig zu anderen Nutzungen (MI) zulässig sein.
- Es soll eine Flexibilität in der Entwicklung des Gebietes ob der zentralen Lage des Gebietes im Stadtgefüge gewährleistet werden, bei der die Nutzungsmischung von Wohnen und Einzelhandel nicht gleichgewichtig erfolgen muss.

Zudem wurde auf Basis der Bestandsaufnahme festgestellt, dass dem Gebietscharakter des Kerngebietes im nördlichen Bereich nicht mehr entsprochen wird. Auch das konkrete Planungsvorhaben, welches an diesem Standort neben Einzelhandelsnutzungen auch Wohnungen vorsieht, kann nicht durch die Festsetzung eines Kerngebietes realisiert werden. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Wohnnutzungen ist in Kerngebieten nur untergeordnet zulässig. Da die Wohnnutzung in diesem Bereich gestärkt werden soll, wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Das bisherige Mischgebiet im Bereich des nun festgesetzten südlichen Urbanen Gebietes trifft hingegen nicht den für diese Baugebietskategorie notwendigen Charakter, weil keine gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe besteht. Es wird daher eine Festsetzung als MU getroffen. Zudem wird die nicht mehr für die Sondernutzung beabsichtigte Teilfläche aus städtebaulichen Gründen dem MU zugeordnet und die darin befindlichen Nutzungen gesichert.

Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Innenstadtbereich von Aurich wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und zugleich die planungsrechtliche Option für eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen und deren flexible Gewichtung ermöglicht. Davon können Eigentümer sowie die Stadt und deren Erscheinungsbild gleichermaßen profitieren.

In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Entsprechende Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die Festsetzung sollen Verdrängungseffekte und eine damit einhergehende mögliche Verödung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes und der Innenstadt vermieden werden. Zugleich ist der Ausschluss dieser Nutzungen an dieser Stelle notwendig, um eine der Funktion und dem Charakter des Plangebietes vereinbare Nutzungsstruktur als Teil des innerstädtischen und zentralen Versorgungsbereichs sicherzustellen. Vor allem sollen dabei potenzielle negative Auswirkungen auf die bestehenden und künftigen Handelslagen der Auricher Innenstadt vermieden werden. Gerade mit Betrieben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind, könnten sich Konflikte ergeben. Dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Ferner sollen die innerhalb des Plangebietes geplanten Wohnnutzungen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Die Gefahr Ansiedlung der Betriebe ist im Plangebiet aufgrund der sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.*

(Textliche Festsetzung 2.2)

Grundsätzlich ist die Ansiedlung vorgenannter Einrichtungen, trotz des Ausschlusses an diesem Standort, innerhalb der Stadt Aurich weiterhin möglich. Das mögliche private bzw. wirtschaftliche Interesse von Eigentümern derartige Betriebe im Plangebiet ansiedeln zu wollen, muss aufgrund der vorgenannten Erläuterungen den städtebaulichen Interessen der Stadt Aurich zurückweichen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in beiden Urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen, sollen Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind (z.B. Emden Straße) und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird auch in Hinblick auf die Urbanen Gebiete kein Gebrauch gemacht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die maximalen First- und Traufhöhen (als Höchstmaß), bzw. die maximale Höhe von baulichen Anlagen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Im südlichen Urbanen Gebiet wird die GRZ entsprechend § 17 BauNVO mit einem Wert von 0,8 festgesetzt, im nördlichen MU wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept detailliert umgesetzt werden kann und zugleich die oberirdische Versiegelung durch die Hauptbaukörper auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In die Berechnung der Grundflächenzahl sind alle versiegelten Flächen einzubeziehen. Dabei darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden,

höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im südlichen MU werden zwei Vollgeschosse, eine Firsthöhe von 18,0 m und eine Traufhöhe von 13,5 m als Höchstmaß über Normalhöhennull festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich am Bestand. Zudem sind die Dächer im südlichen MU als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu konzipieren (siehe örtliche Bauvorschrift). Dies dient dem Erhalt der charakteristischen Dachformen und ermöglicht zudem einen Einsatz von Photovoltaik-Anlagen. Sofern auf den Dächern eine Dachbegrünung angelegt werden soll, kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung zugelassen werden.



Abbildung 6: Bestandsbebauung „Breiter Weg“, eigenes Foto 2021

Im nördlichen MU werden fünf Vollgeschosse sowie eine Höhe baulicher Anlagen von 23,6 m als Höchstmaß über Normalhöhennull festgesetzt. Auch im nördlichen MU entsprechen die Festsetzungen den bestehenden fünfgeschossigen Gebäuden an der Rudolf-Eucken-Allee. Mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen und von Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Urbanen Gebiete soll zum einen der bauliche Bestand gesichert und zum anderen ein Orientierungsrahmen für künftige Vorhaben geschaffen werden, der eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes zulässt und sich in das Ortsbild einfügt.



Abbildung 7: Bestandsbebauung „Rudolf-Eucken-Allee“, eigenes Foto 2021

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

in den Urbanen Gebieten (MU) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand sowie dem bisherigen Planrecht und ist auch künftig vorgesehen, da sich die offene Bauweise an diesem Standort optimal in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt. Dieses ist von einer heterogenen Bebauung geprägt. Die Gebäude sind zwei- bis fünfgeschossig und überwiegend freistehend. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden in den bestehenden Bebauungsstrukturen eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Urbanen Gebieten wird durch Baugrenzen und Baulinien (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wird ein großzügiges Baufeld über die Flächen des südlichen MU gezogen. Durch das Baufeld wird der Bestand größtenteils, jedoch nicht vollständig, gesichert. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Teil des Bestandsgebäudes außerhalb der Baugrenze. Wird die bestehende Bebauung durch einen Neubau ersetzt, so müssen die Baugrenzen eingehalten werden. Hierdurch wird ein Abstand von 3 m zum Breiten Weg gesichert. Zudem wird die städtebauliche Flucht der Bestandsgebäude aufgenommen. Mit der Festsetzung einer Baulinie an der östlichen Grenze des MU sollen ein klarer städtebaulicher Abschluss und eine Raumkante zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Pferdemarktes erzeugt werden. Durch die Positionierung der Gebäude wird ein ausreichender Abstand zur Straße gesichert und hierdurch ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und zur Optimierung der städtebaulichen Situation geleistet. Zur im Westen angrenzenden Wohnbebauung wird ein Abstand von 5 m eingehalten, zu den Baugebietsgrenzen im Süden und Osten ein Abstand von 3 m. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die die Planungskonzeption ermöglichen.

Im nördlichen MU orientieren sich die Baugrenzen am Bestand der zwei fünfgeschossigen Gebäude an der Rudolf-Eucken-Allee, lässt aber darüber hinaus auch noch Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu. Durch das Baufeld wird die Bebauung gesichert. Die Baugrenzen orientieren sich zur Rudolf-Eucken-Allee. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen



lassen keine großflächige Kubatur zu und können im Rahmen des Bebauungsplanes für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.

### 3.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Für die Fläche, auf der sich das Gebäude des Auricher Schützenvereins befindet, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst die Flurstücke 58/16, 58/10, 58/13 und 49/02, welche auch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt sind.

Durch die Festsetzung soll der historisch gewachsene Standort des Schützenvereins im Zentrum der Stadt Aurich langfristig für sportliche Zwecke gesichert werden. Größe, Zuschnitt und Lage der Flächen entsprechen der Bestandssituation sowie dem bisherigen Planrecht.

Verkehrlich wird die Fläche über die, im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte und somit planungsrechtlich gesicherte, Schützenstraße auf dem Flurstück 45/11 sowie über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger erschlossen. Von der Möglichkeit Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten einzuschränken oder auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht.

*Hinweis: Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Norden an bestehende Wohngebäude. Mögliche Lärmkonflikte werden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung betrachtet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt. Voraussichtlich werden jedoch keine Lärmkonflikte entstehen, da auch der Schützenverein an diesem Standort bereits bestehend ist. Über eine bestehende Wallhecke sowie über zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume besteht zudem ein Sichtschutz zwischen den Nutzungen. Im Süden grenzt das geplante Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ an. Hier ist die Ansiedlung von Wohnnutzungen im Obergeschoss geplant. Da die Wohnnutzungen mit den Immissionen des Einzelhandels als verträglich gelten, wird durch die benachbarte Gemeinbedarfsfläche kein weiterer Nutzungs- und Immissionskonflikt erwartet.*

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Einfügung in das städtebauliche Umfeld wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mittels der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl als Höchstmaß, maximale Zahl der Vollgeschosse, maximale Höhe baulicher Anlagen) sowie zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche sind für Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich, da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete sind, sondern eine selbstständige Art der Bodennutzung darstellen. Auch bei Verzicht auf Maßfestsetzungen wäre eine ortsuntypische bauliche Verdichtung im Plangebiet nicht zu befürchten. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird das Grundstück für diese Nutzung vorbehalten. Anders als auf den benachbarten Baugebietsflächen kann auf dieser Gemeinbedarfsfläche angesichts der festgelegten Zweckbestimmung kein wirtschaftlicher Nutzen generiert werden, der eine bauliche Intensivierung als vorteilhaft erscheinen lässt.

Dennoch möchte die Stadt Aurich mit der Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung zum Ausdruck bringen, dass es ihr nicht um die größtmögliche Grundstücksausnutzung geht, sondern sie darauf bedacht ist, dass sich der für das erforderliche Raumprogramm zweckmäßige Baukörper an dieser Stelle optimal in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird dem bestehenden Bedarf entsprechend auf 0,4 erhöht. Hierdurch wird das Bestandsgebäude des Schützenvereins planungsrechtlich gesichert und es werden darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten für konkrete Planungen für geringfügige Anbauten geschaffen. Es handelt sich hierbei um Räume, die im Norden des Bestandsgebäudes angebaut werden sollen, um eine zeitgemäße Nutzung der Einrichtung zu gewährleisten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass die oberirdische Versiegelung durch die Hauptbaukörper auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Somit erfüllt die Planung die Erfordernisse gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Innenentwicklung.

Auch die im Vergleich zum Bestandsgebäude geringfügige Aufweitung der Baugrenzen wird neben dem bestehenden Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden planungsrechtlich eröffnen.

Die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 127 von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. Diese Festsetzung dient dem Ziel eine Teil-Aufstockung des Bestandsgebäudes (zum Teil bereits zweigeschossig) zu ermöglichen. Um die Höhenentwicklung gegenüber der Bestandsbebauung in einem städtebaulich verträglichen Maß zu halten, wird darüber hinaus eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Es erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 14,00 m über NHN, was einer Höhe von 7,5 m über Geländehöhe entspricht, die sich ebenfalls am Bestand orientiert, aber eine Höhenentwicklung zulässt. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes Nr. 350 werden entsprechend der vorhandenen Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die in der Umgebung befindliche Bebauung getroffen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation in dem jeweiligen Teilbereich des Plangebietes die Höhenentwicklung zu steuern.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehende Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche weist eine Gebäudelänge von über 50 m auf. Um den Gebäudebestand zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung 3.1). Durch diese Festsetzung wird dennoch sichergestellt, dass die Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

*„Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (siehe unten) gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.“*

(Textliche Festsetzung 3.1)

*„Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.“*

(Textliche Festsetzung 3.2)

Durch die Festsetzung großzügiger Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird einerseits der Bestand gesichert und zudem ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht, der auf bedarfsgerecht Erweiterungen abzielt. Die Baugrenzen umfassen im nördlichen Bereich jedoch nicht den gesamten Gebäudebestand. Dies wird dadurch begründet, dass der Gebäudeteil, welcher sich außerhalb der Baugrenzen befindet, rückgebaut werden soll. Zum einen wird hierdurch der Wallheckenschutz und der Erhalt schützenswerter Bäume gesichert. Zum anderen werden durch die Baugrenzen im nördlichen Bereich geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes ermöglicht. Innerhalb der durch die Baugrenzen ausgewiesenen Entwicklungsflächen sollen Anbauten realisiert werden–für die zeitgemäße Nutzung des Schützenhauses–Diese bestehenden Überlegungen begründen die Abtreppung der Baugrenze im nördlichen Bereich unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben.

### 3.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen. Demensprechend können sie in den Baugebieten zugelassen werden.

Zudem wird im Sonstigen Sondergebiet eine Umgrenzung für Flächen für Stellplätze konkret festgesetzt. Diese Fläche ist dementsprechend für die Realisierung einer Stellplatzanlage reserviert. Die Stellplatzanlage dient vorwiegend der Unterbringung der Besucherverkehre des geplanten Einzelhandels- und Fachmarktentrums. Aufgrund der Größe der Fläche wird eine Kapazität von 170 Stellplätzen angenommen. Östlich der Stellplatzanlage ist ein Bereich für Fahrradstellplätze geplant. Hier befindet sich zudem ein Eingang in das projektierte Einkaufszentrum.

### 3.5 Grünflächen

#### Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen getroffen. Eine als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 45/7 nördlich der Schützenstraße. Die Fläche ist im Bestand ebenfalls eine städtische Grünfläche, welche die bestehende Wohnbebauung zur Schützenstraße abschirmt. Die Fläche ist zudem mit einem Erhaltungsgebot durch Umgrenzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegt. Dieses dient der Eingrünung und dem Sichtschutz zu den angrenzenden Wohngebäuden. Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung,

insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Damit für die vorhandenen Bäume und Sträucher gute Wuchsbedingungen ermöglicht werden, setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest.

Zudem wird die öffentliche Grünfläche am Pferdemarkt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind alle Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung entsprechen. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ kann durch Wege erschlossen und in ihrer Gesamtheit durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Aurich.

Im Zuge der Ausgestaltung der Grünfläche werden die für die geplante bauliche und verkehrliche Nutzung notwendigen Fußwegebeziehungen innerhalb der Grünfläche konkretisiert. Insbesondere wird eine verbesserte Fußwegebeziehung zwischen dem geplanten Fachmarktzentrum und der Fußgängerzone Altstadt bzw. dem Carolinenhof und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch weitere Gestaltungselemente angestrebt, um den Einzelhandelsstandort Kernstadt zu stärken.

Die Grünfläche durchzieht zudem ausgehend von der Rudolf-Eucken-Allee der im Flächennutzungsplan dargestellte überörtliche Hauptradweg von Sandhorst bis zur Altstadt. Auf eine zeichnerische Festsetzung innerhalb der Grünfläche wird verzichtet, um den Ausbauplänen nicht vorzugreifen und um diese nicht einzuschränken. Eine Konzeptskizze der Grünfläche Pferdemarkt mit den Fußwegeverbindungen und der Radwegeverbindung Sandhorst-Altstadt wird zur Erläuterung beigefügt.

Der Begriff „Parkanlage“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann dahingehend ausgelegt werden, dass eine im Übrigen unbebaute, begrünte Fläche lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23. Oktober 2001 – 10a D 192/98.NE).



Abbildung 8: Freiraumkonzept Grünfläche Pferdemarkt, eigene Skizze 2021

### Private Grünflächen „Erhaltung Walkörper“

Darüber hinaus werden auf den Flurstücken 58/15 und 58/16 an der nördlichen Plangebietsgrenze zwei private Grünflächen für die Erhaltung von Wallhecken festgesetzt. Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind nach dem gesetzlichen Schutz entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erhaltung Walkörper“ wird aus Gründen der Pflege der Wallhecke sowie mit dem Zweck der räumlichen Verortung festgesetzt.

### 3.6 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Bebauungsplan werden Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese werden zum einen durch Umgrenzungen der Flächen für die Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, als auch durch die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen gesichert.

#### Durchgrünung der Stellplatzflächen

Neben der konkreten Verortung der Flächen und Einzelbäume werden auch Anpflanzgebote durch die Textliche Festsetzung Nr. 4 zur Durchgrünung von Stellplatzflächen gesichert. Die Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter

Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Sie sind daher insbesondere Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung, Klimaanpassung und gesundheitsfördernden Stadtentwicklung. Um eine dauerhafte Durchgrünung des Stadtraumes und eine optimale Entwicklung der Anpflanzung sicherzustellen, wird zudem eine Regelung zur Pflanzenverwendung getroffen. Eine standortgerechte Pflanzenwahl sichert die Dauerhaftigkeit einer Pflanzung am jeweiligen Standort, auch vor dem Hintergrund der sich verändernden Bedingungen durch den Klimawandel. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass die zu pflanzenden Bäume in angemessener Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksam werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

*Bei der Anlage von Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet ist für je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

*Pflanzliste A*

| <b>Nomenklatur</b>                        | <b>Deutscher Name</b>        | <b>Pflanzqualität</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <i>Alnus x spaethii</i>                   | Spaeths Erle                 | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Corylus colurna</i>                    | Baumhasel                    | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Gleditsia triacanthos</i><br>,Inermis‘ | Amerikanische<br>Gleditschie | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Quercus cerris</i>                     | Zerreiche                    | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Quercus robur ssp. robur</i>           | Stieleiche                   | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Quercus robur ssp. petraea</i>         | Traubeneiche                 | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘             | Winterlinde                  | Hochstamm 4xv mDb     |
| <i>Tilia x euchlora</i>                   | Krim-Linde                   | Hochstamm 4xv mDb     |

(Textliche Festsetzung 4.1)

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Arten sollte die Eignung als klimarobuster Straßenbaum beachtet werden. Nach Schönfeld (2019) von der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau eignen sich die oben genannten (teilweise nicht einheimische) Arten. Weitere Arten, die sich unter Einschränkungen ebenfalls als klimarobuste Straßenbäume eignen, können Roloff (2021) entnommen werden. Zur Sicherung einer dauerhaften, klimaangepassten und klimaschützenden Wirkung wird die Pflanzliste zur Umsetzung der Maßnahme K1 Baumartenlisten und Baumpflanzungen zur Klimaanpassung aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt auch in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Verwendung dieser Bäume gewährleistet, dass sich die Neupflanzungen optimal entwickeln und dem Charakter des Gebietes entsprechen. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für Bäume und Heckenpflanzen stellen dabei sicher, dass visuell und kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen und die Wirksamkeit für das Ortsbild baldmöglichst hergestellt wird.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befinden sich entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens, welcher eine Option der zukünftigen Gebietserschließung darstellt und somit als Zuwegung zum Plangebiet realisiert werden kann. Diese Zufahrt wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 127 planungsrechtlich gesichert.

Unter den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde größtenteils keine Grünfläche festgesetzt. Dies hat den Grund, dass es sich hierbei um die Sicherung von Bestandsbäumen auf den Baugebietsflächen handelt. Anstatt Einzelfestsetzungen zu treffen, wurde ein flächiges Erhaltungsgebot festgesetzt, welches die Einzelbäume mit Kronentraufbreite und einem Puffer zur angrenzenden Bebauung sichert. Ziel ist, die Vegetation an diesem Standort zu schützen und Nutzungen wie Stellplätze oder Nebenanlagen auszuschließen. Mit Rücksicht auf die vorhandenen schützenswerten und zum Erhalt festgesetzten Baumgruppen werden die betreffenden Grundstücksteile hinsichtlich der Bebaubarkeit eingeschränkt und durch die Baugrenzen ausgeklammert. Die besondere naturschutzfachliche Bedeutung sowie auch die städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Wallbäume und der vorgelagerten Baumgruppen rechtfertigt diese Einschränkung der baulichen Entwicklung im Plangebiet.

Zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

*„Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.“*

(Textliche Festsetzung 5.1)

Als Ausnahme zur Oberflächenentwässerung/Versickerung ist die Herstellung von Gräben und Mulden entsprechend DIN 18920:2014-7 zulässig bei Ausführung in Handarbeit oder durch Bodenabsaugung. Der Mindestabstand zum Wurzelanlauf der Bäume soll dafür das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen.

*„Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung, dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.“*

(Textliche Festsetzung 5.2)

#### Wallheckenschutz und -entwicklung

Zum Wallheckenschutz und zur Wallheckenentwicklung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25. b) BauGB für die Wallhecken am Nordrand werden ergänzend zur Festsetzung des Wallkörpers als privater Grünfläche im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt und in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Alle

Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen werden im § 22 Abs. 3 NNatSchG geregelt. Die Anpflanzung von gebietsfremden Arten ist unzulässig.

„Im zeichnerisch festgesetzten Abstand zum Wallfuß (Kronentraufbereich) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Wallheckendurchbrüche dürfen aufgrund des Schutzstatus der Wallhecke außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Durchbrüche nicht angelegt werden. Die Herstellung von Gräben und Mulden kann ausnahmsweise zugelassen werden. Der Mindestabstand zum Wurzelanlauf der Bäume muss dafür das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die Gehölze sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.“

Sofern eine Herstellung von Gräben und Mulden erfolgt, ist die Herstellung in Handarbeit oder durch Bodenabsaugung auszuführen.

Nachfolgend sind die auf Wallhecken standortgerechten und auch in der freien Natur vorkommende, typische Arten für die Bepflanzung nach der Ostfriesischen Landschaft „Wallhecken – Informationen zum Förderprogramm“ (2016) in Bezug auf potenzielle Standorteignung dargestellt:

### Baumarten

| Nomenklatur                              | Deutscher Name         | Pflanzqualität          |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Für <b>alle</b> Standorte:               |                        |                         |
| <i>Betula pendula</i>                    | Sandbirke              | Heister 1xv. 100-125 cm |
| <i>Carpinus betulus</i>                  | Hainbuche              | Heister 2xv. 100-125 cm |
| <i>Quercus robur</i>                     | Stieleiche             | Heister 2xv. 100-125 cm |
| <i>Salix caprea</i>                      | Salweide               | Strauch 2xv. 60-100 cm  |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                  | Vogelbeere (Eberesche) | Strauch 2xv. 100-150 cm |
| Für <b>feuchte</b> Standorte zusätzlich: |                        |                         |
| <i>Alnus glutinosa</i>                   | Schwarzerle            | Heister 1xv. 100-150 cm |
| <i>Fraxinus excelsior</i>                | Esche                  | Heister 1xv. 100-125 cm |
| <i>Betula pubescens</i>                  | Moorbirke              | Heister 1xv. 100-125 cm |

### Straucharten

| Nomenklatur                | Deutscher Name          | Pflanzqualität         |
|----------------------------|-------------------------|------------------------|
| Für <b>alle</b> Standorte: |                         |                        |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss               | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffeliger Weißdorn | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                 | Strauch 2xv. 60-100 cm |



|                                          |                             |                        |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <i>Rosa canina</i>                       | Hundsrose                   | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Euonymus europaeus</i>                | Europäisches Pfaffenhütchen | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Viburnum opulus</i>                   | Gemeiner Schneeball         | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Sambucus nigra</i>                    | Schwarzer Holunder          | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| Für <b>feuchte</b> Standorte zusätzlich: |                             |                        |
| <i>Salix aurita</i>                      | Öhrchenweide                | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Salix cinerea</i>                     | Grauweide                   | Strauch 2xv. 60-100 cm |
| <i>Fragula alnus</i>                     | Faulbaum                    | Strauch 2xv. 60-100 cm |

Eine Herbstpflanzung erhöht den Anwuchserfolg. Mindestens ein Fünftel der Sträucher sollten Dornengehölze sein, vor allem Weißdorn oder Schlehe. Es sollen Gehölze regionaler Herkunft aus dem nordwestdeutschen Tiefland zur besseren Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten verwendet werden (Ostfriesische Landschaft, 2016).

Zuständig für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach § 22 (3) NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Die Wallheckengehölze aller Wuchsgrößen mit deren Wurzelbereichen lt. Kapitel 3.6 Erhaltungs- und Anpflanzgebote (Wallheckenschutz und -entwicklung) und die Wallkörper lt. Kapitel 3.5 Grünflächen (Private Grünflächen „Erhaltung Wallkörper“) sind beide gleichermaßen auch naturschutzrechtlich als geschützte Landschaftsbestandteile lt. Kapitel 6.2 Wallheckenschutz (Hinweis) geschützt.

#### Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 3 m festgesetzt, um auch eine dauerhafte Erhaltung als Baum-Strauch-Hecke zu erreichen. Diese dient der Eingrünung des Gebietes sowie dem Sichtschutz der Flächen zu den angrenzenden Gebieten, in denen sich zu schützende Wohn- und Kindergartennutzungen befinden. Unter den Flächen wird keine Grünfläche festgesetzt, da sie dem Sonstigen Sondergebiet zuzuordnen sind. Die Fläche war im Bebauungsplan Nr. 127 bisher nur nach Westen in 2 m Breite als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25. b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Der Erhalt des Baumbestandes sowie die Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und die optische Eingrünung und Attraktivierung der Ortschaft werden über Erhaltungsgebote für Einzelbäume gesichert.

Die Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen konzentrieren sich räumlich auf das Flurstück 58/8 an der nördlichen Plangebietsgrenze nahe dem Bereich der geschützten Wallhecken sowie auf den südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Bäume, die sich nördlich der Gemeinbedarfsfläche und des Sondergebietes im Bereich der Wallhecke befinden, erzielen eine abschirmende Wirkung zu den angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen.

Zur langfristigen Sicherung der vorhandenen naturschutzfachlichen, umweltfachlichen und artenschutzfachlichen Qualitäten werden Erhaltungsgebote von Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art festgesetzt. Zur Sicherung des Baumschutzes und der Entwicklung der Bäume wird als Schutzbereich der Kronentraufbereich definiert, in dem Bodenauftrag, Bodenabtrag oder eine Bodenversiegelung unzulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Fixierung der vorgenannten Inhalte wird folgende die Festsetzung 5.1 verwiesen:

*„Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung sind vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Kronentraufbereich (Hauptwurzelraum) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Abgänge sind am selben Ort durch Neuanpflanzung eines Hochstammes mit 16-18 cm Stammumfang derselben Art zu ersetzen.“*

(Textliche Festsetzung 5.1)

Ausnahmen können für Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Pflege und Werterhaltung getroffen werden. Im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m) sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung nach DIN 18920:2014-7 unzulässig bzw. zur Verkehrssicherung oder zur ökologischen Werterhaltung nur unter in der Norm beschriebenen Auflagen durchzuführen.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnitarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Bei den Festsetzungen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Durch die Gestaltungsvorschriften wird für neue Baumaßnahmen bzw. Veränderungen an vorhandener Bausubstanz ein Rahmen für die Bauwilligen vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt.

#### 3.7.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für die Neubebauung innerhalb des Änderungsgebiets besteht das Ziel eine zeitgemäße städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu ermöglichen. Bei aller möglichen Vielfalt in der Ausführung von Einzelbauten- und Grundstücksgestaltungen soll deren Gesamterscheinungsbild wegen ihrer räumlichen Nähe zueinander durch eine grundsätzliche Übereinkunft, z.B. bei Dachform, Material- und Farbwahl aufeinander abgestimmt und so der Eindruck eines Quartierszusammenhangs geschaffen werden. Es soll zudem eine mit dem übrigen angrenzenden Siedlungsbereich verträgliche Gestaltung geschaffen werden.

Ortsbildtypische und charakteristische Materialien und Farben werden - abgeleitet aus der angrenzenden Bestandsbebauung, der vorherrschenden charakteristischen Bauweise in der

Kernstadt und den neueren Bebauungsplänen der Nachbarschaft (wie z.B. Bebauungsplan Nr. 308) - konkret festgesetzt; um zum einen ortsbildprägende Merkmale der Bebauung zu sichern und zum anderen dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Aufgrund der Bestandsbebauung als auch des Umfeldes lassen sich jedoch nur wenig konkrete Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird daher ein großzügiger Rahmen gebildet, innerhalb dessen für den Bauherrn genügend Spielräume für die Verwirklichung individueller Gestaltungsabsichten verbleiben. In Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

*„Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Fliesen und Wellblech ist unzulässig.“*

Ortsuntypische Fassadengestaltungen (Fliesen, Wellblech) werden wg. unangemessener Überformung in der Fassadengestaltung/ störende Wirkung für alle Gebiete ausgeschlossen.

*„Die geneigten Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.“*

*Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:*

- *Grün- / Sedumdächer*
- *in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie“*

*(Örtliche Bauvorschrift)*

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung gestalterisch in die am Standort vorhandenen Strukturen einfügt.

### 3.7.2 Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten sind Flachdächer (0 Grad-20 Grad) mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, Dachterrassen und Parkdecks - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur

nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt.

Das südliche urbane Gebiet (MU) ist in Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude besonders bedeutend, da es sich um eine Randbebauung zum offenen Stellplatz/ zur Grünfläche handelt. Zudem stellt das Gebiet eine Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Straße „Breiter Weg“ dar, weshalb ein besonderer Anspruch daran besteht, dass sich die neue Bebauung harmonisch ins Umfeld einfügt. Daher wird für diesen Bereich zusätzlich folgendes festgesetzt:

Dächer:

*Im südlichen urbanen Gebiet sind als Dachformen nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.*

*Im südlichen urbanen Gebiet sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn es sich um Gründächer handelt.*

Da Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer als symmetrisch geneigtes Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der Dachform abgeleitet, die in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden ist und führt die charakteristische Dachform fort.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung ausnahmsweise den Vorrang einzuräumen, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

Die Dachneigung bis 45° begünstigt zudem eine Nutzung der solaren Einstrahlung. Auf Flachdächern können die Neigungen durch die Bauweise der Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen umgesetzt werden.

Dachausbauten:

*Im südlichen urbanen Gebiet sind Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster) nur in einer Gesamtbreite bis 50% der Trauflänge zulässig.*

Für Dachausbauten wird eine Größenbegrenzung im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Überlagerung der gewünschten Gestaltung der Dachlandschaft zu vermeiden.

Fassadengestaltung:

*Im südlichen urbanen Gebiet ist als Fassadenmaterial nur rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk gemäß des RAL-Farbbregisters RAL 840 HR in den Farbreihen rot - orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 zulässig.*

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Materialien der Dächer haben einen großen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Über die Festsetzung der Dächer soll im

Hinblick auf das Bebauungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der bebauten Bereiche entsteht.

Grundsätzlich werden dunkle Farben (anthrazit/ schwarze Farbtöne) aufgrund der Aufheizung durch Sonnenstrahlung mit negativen Effekten für das Kleinklima nicht in die zulässige Farbskala aufgenommen.

## 4 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTPRÜFUNG

### 4.1 Umweltbelange

*Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB: Der Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Eingriffsregelung und zur Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und konkretisiert. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine erhebliche Neuversiegelung gegenüber dem bisherigen Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 127 vorbereitet wird.*

Die internen Maßnahmen und Festsetzungen zu Privaten Grünflächen „Erhaltung Wallkörper“, zu Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, zu Wallheckenschutz und -entwicklung (textliche Festsetzung), zu Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen, zur Durchgrünung der Stellplatzflächen und zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen auch zur Eingriffsvermeidung nach § 1a Absatz 3 des Baugesetzbuches. Sie werden im Rahmen der Umweltprüfung noch funktional-ökologisch bewertet.

### 4.2 Lärmimmissionsschutz

*Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB: Eine schalltechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.*

## 5 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Verkehrsflächen

#### Bestandssituation und Auswirkungen der Planung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das nachgeordnete Straßennetz im Osten über die Schützenstraße und im Süden über eine Stichstraße, abgehend von der Straße Breiter Weg. Die Anbindung erfolgt an zwei Knotenpunkten an das Hauptverkehrsstraßennetz mit hochbelasteten Bundesstraßen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen Schützenstraße und Breiter Weg an vier erschließungsrelevanten Knotenpunkten Verkehrserhebungen von 0:00 bis 24:00 Uhr durchgeführt. Für die verkehrliche Beurteilung der Erschließung wurde zudem die Radverkehrsachse berücksichtigt, die die Schützenstraße quert und über den Pferdemarkt verläuft.

Für die geplanten Nutzungen wurde das Neuverkehrsaufkommen ermittelt. Verkehrszunahmen im an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Straßennetz entstehen nicht nur durch die Neuverkehre der standortbezogenen Nutzungsplanung, sondern auch durch eine allgemeine Verkehrszunahme, die für das Hauptverkehrsstraßennetz berücksichtigt wurde.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Planvorhabens eine Verkehrsabwicklung im Erschließungsstraßennetz mit befriedigender Verkehrsqualität und an der lichtsignalisierten Anbindung an die B 210 mit ausreichender Qualität gegeben wäre.

Zusammenfassend wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung festgestellt, dass im Erschließungsstraßennetz des B-Plan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, um die Kfz-Neuverkehre durch das vorliegende Entwicklungskonzept, die sich auf zwei Anbindungen verteilen, leistungsfähig abzuwickeln.

Lediglich zur Sicherung der Fahrradfahrer\*innen der Hauptradwegeachse sind gemäß Verkehrsgutachten flankierende Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich Schützenstraße/ Rudolph-Eucken-Allee erforderlich. Vorgeschlagen wird eine Aufweitung der Fahrbahn, um ein etappenweises Queren der Fahrbahn für Radfahrende zu ermöglichen. Da die Radachse entlang der Rudolf-Eucken-Allee sehr gut angenommen wird, wird empfohlen die vorhandene Furt des Radweges im Zuge der Esenser-Straße entfallen zu lassen, um die Aufstellflächen in Richtung der LSA zur B210 (Esenser Straße) hin zu verlängern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher – zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen - die Fläche dieses Kreuzungsbereiches.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Schützenstraße im Nordosten des Geltungsbereichs wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und hiermit in ihrem Bestand gesichert. Als öffentliche Verkehrsfläche dient die Schützenstraße der Sicherung der Erschließung des nördlichen MU sowie des Sonstigen Sondergebietes und in westliche Verlängerung – über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken – auch der Gemeinbedarfsfläche, sowie der Erschließung des Flurstückes 58/15 (sonstiges Sondergebiet) westlich der Gemeinbedarfsfläche.

Zudem wird vor den Bestandsgebäuden der Hausgrundstücke Pferdemarkt 3, 4 und 4a auf den privaten Grundstücken eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Der bereits bestehende Fußweg wird hierdurch planungsrechtlich gesichert, sowie ein Ausbau perspektivisch ermöglicht.

Die Anforderungen an den Ausbau von Fuß- und Radwegen werden durch die gewünschte Verkehrswende (u.a. aufgrund von Klimaschutz) steigen. Von daher wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Erweiterung des bestehenden Fuß- und Radweges nördlich entlang des Breiten Weges perspektivisch planungsrechtlich gesichert. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg in einer Breite von 1,0 m festgesetzt.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf Teilbereichen der Flurstücke 49/3, 58/14, 58/12 sowie 58/11 wird auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat das Ziel, die Erschließung für die Gemeinbedarfsfläche und des angrenzenden Flurstückes 58/15 (sonstiges Sondergebiet) sicherzustellen.

#### Private Verkehrsflächen

Die nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete sollen erschließungstechnisch optimal das Einkaufszentrum auf kurzen Wegen erreichen können. Zur Sicherung einer Fuß-

und Radwegeverbindung wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden der Parkplatz im Südosten des Plangebietes sowie eine angrenzende Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt.

#### Öffentlicher Parkplatz

Angrenzend an ein MU sowie an die öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ am Pferdemarkt wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche hat über die Stellplatzfunktion hinaus eine Erschließungsfunktion der angrenzenden Hausgrundstücke am Pferdemarkt Nr. 3, 4 und 4a. Gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 127 wird der Stellplatz im nördlichen Teilbereich um einige Stellplätze eingekürzt, um eine optimale Fußgänger- und Radwegeverbindung über die Grünfläche und südlich entlang des Lebensmittelverbrauchermarktes zu den hinterlegenden Stellplätzen zu realisieren. Der Parkplatz wird grundsätzlich gesichert und dient weiterhin zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus den angrenzenden Nutzungen.

Im Südosten des Geltungsbereichs parallel zur Straßenverkehrsfläche am Pferdemarkt und Esenser Straße ist eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch wird die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an das Auricher Zentrum gesichert.

#### Ein- und Ausfahrten bzw. Ausschluss von Ein- und Ausfahrbereichen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über den Breiten Weg. Zur Sicherung der querenden Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen auf dem nördlich der Straße gelegenen kombinierten Fuß- und Radweg, sollen die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Darüber hinaus wird ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es wird eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,50 m, sowie eine Ausfahrt in einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Diese sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Zudem wird die Erschließung des Flurstückes 62 (Am Pferdemarkt 3) im Bestand gesichert.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, vollständig erschlossener Lage in Aurich. Die im Folgenden aufgelisteten Anschlüsse sind aufgrund der Vornutzung des Geländes bereits vorhanden.

### 5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes 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 Plangebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### 5.2.4 Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405) und wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

### 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

Die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 erhöht. Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch eine großflächige Versiegelung und bestehende Bebauung über Wirtschafts- und Wohngebäude sowie Verkehrswege (Grundwasserabsenkung, Schadstoffimmissionen) vorhanden. Im Rahmen des Umweltberichts, welcher im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt wird, wird die Versiegelung in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

## 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, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

#### Zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen

- DIN 45691: Geräuschkontingentierung. Berlin: Beuth Verlag 2006
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Berlin: Beuth Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Berlin: Beuth Verlag 1999

#### Zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e.V. 1999

#### Zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen



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

Zu Boden- und Abfallrechtlichen Hinweisen

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

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

## 6.2 Wallheckenschutz (§ 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet an dessen Nordgrenze sind nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 1 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## 6.3 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch zeichnerisch oder textlich als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, der nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzter Laubbaum-Hochstamm und die Laubbaum-

Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), die in den Bebauungsplan zeichnerisch als Hinweis aufgenommen wurden, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 10. Dezember 2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

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

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

#### 6.4 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Baumaßnahmen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

#### 6.5 Pflanzgebot (§ 178 Baugesetzbuch)

Es besteht ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB für die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB getroffenen Festsetzungen. Die Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

#### 6.6 Altablagerungen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten, oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen schließen lassen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. 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. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

#### 6.7 Schutz des Mutterbodens (§ 202 Baugesetzbuch)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 6.8 Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich sowie der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft in Aurich entgegen.

## 6.9 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Bei Bauarbeiten anfallende 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.

## 6.10 Kampfmittel

Mit Arbeiten zur Tiefgründung/ mit Baumaßnahmen/ Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund darf erst dann begonnen werden, wenn durch eine zugelassene Fachfirma für Kampfmittelbergung nach Sondierung, mindestens abgestimmt auf den Umfang des jeweiligen Eingriffs, schriftlich die gefahrlose Nutzung des Grundstückes in diesem Bereich in Bezug auf Kampfmittelaltlasten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen attestiert wurde.

Im Plangebiet können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/ Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel.: 04921/87-1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover (Tel.: 0511/106-3000).

## 6.11 Besonderer Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden 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.

#### 6.12 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz

Ein Lärmgutachten wird zurzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

#### 6.13 Leitungsbetreiber

Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen. Ferner wird für den zukünftigen Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikations- Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

#### 6.14 Anbauverbotszone B 210, Esenser Straße

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten folgende Bauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten: Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgleiche hervortreten) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis 20 m von der Bundesstraße 210, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Von diesem Bauverbot kann nach § 9 Abs. 8 nur die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

### 7 Städtebauliche Angaben

|                                           |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet                    | <b>18.858 m<sup>2</sup></b> |
| Gemeinbedarfsfläche                       | <b>3.617 m<sup>2</sup></b>  |
| Urbane Gebiete                            | <b>9.210 m<sup>2</sup></b>  |
| Öffentliche Verkehrsflächen               | <b>1.920 m<sup>2</sup></b>  |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | <b>1.399 m<sup>2</sup></b>  |
| Öffentliche Grünflächen                   | <b>4.226 m<sup>2</sup></b>  |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Private Grünflächen | <b>180 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>39.410 m<sup>2</sup></b> |

## 8 VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt Aurich am .....

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .....durchgeführt.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....  
.....  
(Leiter des Katasteramtes)

(Siegelabdruck)

Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von dem Verwaltungsausschuss als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

**Inkrafttreten**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Aurich, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am..... in Kraft getreten.

Aurich, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

Aurich, den .....  
.....  
Der Bürgermeister  
Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich  
Aurich, den xx.xx.2023