

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4
Abs.1 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 196-
Düfferstraße

Stellungnahme	Abwägung
<p>1. EWE NETZ GmbH Postfach 10 04 47 26494 Norden vom 07.04.2010</p> <p>von den uns zugesandten Unterlagen nahmen wir Kenntnis. Die EWE NETZ GmbH hat diesbezüglich keine Einwände.</p> <p>2. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG Bavinkstraße 23 26789 Leer vom 07.04.2010</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.03.10. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

3. OOWV

**Georgstraße 4
26919 Brake
vom 14.04.2010**

Wir haben die oben genannte Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Bedenken werden nicht erhoben. In der anliegenden Planunterlage sind die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.

4. Naturschutzbund

**Warf 2
26605 Aurich
vom 19.04.2010**

Als Ziele werden genannt:

1. Verdichtung der Wohnbebauung
2. Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen
3. klare Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung
4. Regelung der Oberflächenentwässerung durch Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Den Zielen wird nicht widersprochen.

Eine Ortsbesichtigung hat ergeben:

Das Regenwasserrückhaltebecken soll auf einem Flurstück gebaut werden, das nach Forstrecht geschützt ist. Der Wald ist aber verschwunden. Folgende Fragen ergeben sich

- a. Wer hat den Wald abgeholzt?
- b. Liegt eine Genehmigung vor?
- c. Hätten die Verbände beteiligt werden müssen?
- d. Wurde Kompensation geleistet?

Falls der Wald illegal abgeholzt wurde, ist ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren einzuleiten. (Forderung: Die Abholzung eines Waldes erfordert in der Regel eine Aufforstung an anderer Stelle in mindestens doppelter Flächengröße.)

Der NABU nimmt zum BP abschließend Stellung, wenn die Fragen beantwortet und Schlussfolgerungen erkennbar sind. Aber schon jetzt wird Einvernehmen darüber bestehen, dass das Regenwasserrück-

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren bearbeitet.

haltebecken kein Ersatz für den Wald darstellen kann.

5. Ostfriesische Landschaft
Hafenstraße 11
26603 Aurich
vom 20.04.2010

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), `14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Emden
Brückstraße 38
26725 Emden
vom 26.04.2010

von dem Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes Nr. 196, der die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und eines eingeschränkten Gewerbegebietes beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Der Vorentwurf-Begründung ist zu entnehmen, dass die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten oben genannten Ausweisungen vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL), Aurich, ermittelt wurden. Die schalltechnischen Berechnungen sind mir nicht bekannt und liegen der Stadt Aurich noch nicht vor. Ich gehe davon aus, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebietes zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte in der umliegenden bewohnten Nachbarschaft gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt wurden. Auch die bereits vorhandenen Geräuschimmissionen aus Gewerbe (tatsächlich vorhanden oder plangegeben) sind zu beachten (Vorbelastung).

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren bearbeitet.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass entsprechende Emissionskontingente im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden sollen. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen den Planvorentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Hinweis auf Nr. 38.2 W-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtswirksamen Planänderungsunterlagen gebeten.

7. Landkreis Aurich
Postfach 14 80
26584 Aurich
vom 26.04.2010

Auf den Flächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes östlich der Düfferstraße wurden Bodenkontaminationen festgestellt. Hier befanden sich eine Kohlenhandlung sowie Anlagen zur Tankreinigung. Es wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch nicht abgegeben werden, da der Abfallbehörde der Abschlußbericht und die Belege der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung bislang nicht vorgelegt wurden.

Ich wurde gebeten zu überprüfen, ob die Abholzung mit dem Waldrecht vereinbar ist. Die Überprüfung hat ergeben, dass im südwestlichen Bereich des Lüttje Holt, Gemarkung Aurich, Flur 17, Flurstück 290, Rodungen und Ausschachtungen und das Einbringen eines Granulates als Unterbau zum Bau einer Straße in Auftrag gegeben wurde. Ferner wurde auf dem Flurstück 290 der entstandene Aushub, vermutlich auch der Aushub aus dem ausgekofferten Bereich des Flurstücks 289/17 gelagert.

Ich habe eine Anordnung erlassen, dass der Wald bis zum April 2010 wiederaufzuforsten ist, wenn bis dahin keine neue Bauleitplanung seitens der Stadt erfolgt sein sollte.

Gegen diesen Bescheid wurde Widerspruch eingelegt.

Es wurde vereinbart, das Verfahren bis zum Abschluss des Bauleitverfahrens ruhen zu lassen.

Bei dem „Lüttje Holt“ handelt es sich um

Der Abschlussbericht liegt dem Landkreis Aurich vor. Es bestehen keine Bedenken mehr.

Die Anregung wird im weiteren

Wald im Sinne des § 2 III des Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), weil es sich um eine mit Waldbäumen bestockte Fläche handelt, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Das habe ich bereits bei einer Begehung im März 2005 festgestellt

Diese Einschätzung wurde auch von Herrn Förster Wolken vom Beratungsforstamt der Landwirtschaftskammer anlässlich einer Ortsbesichtigung am 22.05.09 geteilt. Die Fläche, die ohne Genehmigung umgewandelt wurde, ist trotz der teilweisen Rodung und Überlagerung mit Bodenaushub weiterhin als Wald i.S. des Waldrechts zu behandeln. (§2 Abs.3 NWA1dLG). Bebauungspläne, die eine Waldumwandlung beinhalten, machen eine Waldumwandlungsgenehmigung entbehrlich. (§8Abs.2Nr.1 NWA1dLG) In diesen Fällen müssen Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen in der Satzung geregelt werden. Ich schlage vor, die Art und Höhe der Kompensation mit der Naturschutzbehörde und dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg abzustimmen.

Hinweise:

Vor Beginn ist der unteren Wasserbehörde der Oberflächenentwässerungsentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Eine Entwurfsbesprechung hat bereits stattgefunden.

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1.600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Hans, und dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

**8. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Alle 31
26603 Aurich
vom 27.04.2010**

Bauleitplanverfahren bearbeitet.

Die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (NLStBV-GB Aurich), als Träger öffentlicher Belange, sind durch den Bebauungsplan Nr. 196 Düfferstraße wegen der angrenzenden Bundesstraße 72 betroffen. Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.

Eine Trennung der gewerblichen Flächen zur vorhandenen und neu entstehenden Wohnbebauung wird positiv gewertet, weil dadurch nur noch der gewerbliche Verkehr die Straße "Lüttje Holt" nutzt und auf die B 72 fährt bzw. von der B 72 abbiegt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Düfferstraße in die Straße "Lüttje Holt" (und damit auf die B 72) sollte durch eine Sperre oder durch andere geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Die Verbindung der Düfferstraße mit der Straße "Lüttje Holt" soll nicht dazu führen, dass diese Straßenverbindung als Abkürzung ins angrenzende Wohngebiet genutzt werden kann. Im Bebauungsplan sollte eine geeignete Festsetzung berücksichtigt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

**9. Entwässerungsverband Aurich
12.05.2010**

Vielen Dank für die Unterlagen. Nach Durchsicht der geplanten Maßnahmen bestehen Seitens des Entwässerungsverbandes Aurich, keine Bedenken oder Einwände, wenn so wie beschrieben, verfahren wird.

**10. Privater
Einwender 1
26603 Aurich
vom 17.03.2010**

Wie auch schon mehrfach in der Informationsveranstaltung zur Düfferstraße angeregt wurde, möchte ich nochmals dringend darum bitten, bei der weiteren

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird Ihnen ein Exemplar zugestellt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Durchführung der Planung dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Durchgangsmöglichkeit, weder für Fußgänger noch für Radfahrer von der Düfferstraße zur Emders Straße bestehen bleibt bzw. neu entstehen kann.

Ich befürchte, wie viele andere auch, dass es dadurch zu einer Vermüllung kommen könnte.(Burger King/Mc Donalds)

**11. Privater
Einwender 2
26603 Aurich
vom 29.03.2010**

Mit den geschilderten Festsetzungen und der „Erschließungslösung der Variante 1“ bin ich **nicht** einverstanden. Ich betrachte mein Haus Lüttje Holt 4 als meinen Alterssitz und möchte alle meine Rechte gewahrt wissen.

**12. Privater
Einwender 3
75203 Königsbach-Stein
vom 01.04.2010**

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.03.2010 zum o. g. Bebauungsplan.

In dem von Ihnen beigefügten Lageplan fiel mir auf, dass mein Grundstück 288/3 -WA 3- als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Mit dieser Regelung bin ich nicht einverstanden, da mein Grundstück in der Vergangenheit immer als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, wie man unschwer an der großen Garage erkennen kann.

Ich möchte, dass diese Regelung beibehalten wird, da ich die LKW Garage weiter nutzen möchte. Bitte gewährleisten Sie mir, dass die Zuwegung über die Düfferstraße für LKW's und Kleintransporter geeignet ist, damit die wirtschaftliche Nutzung meines Grundstücks erhalten bleibt.

Bitte übersenden Sie mir die abgeänderte Planzeichnung aus der ich die ursprüngliche Nutzung erkennen kann.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregung wird im weiteren Bauleitplanverfahren bearbeitet.

Die Anregungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren bearbeitet.

13. **Privater
Einwender 4**
26603 Aurich
vom 16.04.2010

1. Der Bebauungsplan sieht für 11 Wohneinheiten eine zweigeschossige Bauweise vor. Warum? Die Düfferstraße ist eingeschossig bebaut.

2. Die Anbindung soll voll über die Düfferstr. erfolgen. Warum nicht z.T. über die Bgm.-Schwiening-Straße?

3. Die Straße „Lüttje Holt“ soll ebenfalls an die Düfferstr. angebunden werden. Warum? Jahrzehntlang erfolgte die Zuwegung zur Emders Str.

4. Die Düfferstraße soll nach Beendigung der Bebauung ausgebaut werden – lt. Bürgerversammlung in einer Breite von 4,50 m. Es sind Einzelplätze und Baumbepflanzung vorgesehen. Die Düfferstr. ist im vorderen Ende 10 m breit – auf beiden Seiten verbleiben nach Ausbau der Straße je 2,75 m. Da Einstellplätze bzw. Bepflanzung nicht erwünscht sind, wäre es nicht vernünftiger, einen kombinierten Rad/Fußweg anzulegen. Dann brauchen Fußgänger/Radfahrer nicht die Straße benutzen. Bei LKW-Verkehr (Beekmann, Tischler Müller, Fa Thiet) wären die Fußgänger doch sehr gefährdet. Die Düfferstr. ist eine Sackgasse und soll hoffentlich auch eine bleiben. Sie deshalb als „verkehrsberuhigt“ mit allen „Schikanen“ auszubauen, ist m. E. deshalb nicht erforderlich.

Auch sollte es keine Möglichkeit geben, für Fußgänger und Radfahrer eine Zuwegung zur Emders Str., Mc Donalds oder Burger King zur Verfügung zu stellen.

Das Verkehrsaufkommen in der Düfferstr. wird sich durch die Anbindung des Neubaugebiets sowie der Straße „Lüttje Holt“ um ein Vielfaches erhöhen. Dadurch verringert sich die Wohnqualität der bisherigen Häuser. Was gedenkt die Stadt dagegen zu tun?

Weitere Stellungnahmen behalte ich mir vor.

14. **Privater
Einwender 5**
26603 Aurich
vom 25.04.2010

1. Die vorgesehene verdichtete Wohnbebauung auf der noch unbebauten

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 siehtsetzt im Bereich der Düfferstraße eine 1-geschossige Bebauung vor.
Eine Anbindung an die Bgm.–Schwiening-Straße ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 196 ist eine klare Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung zu erreichen. Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist dieses zu befürworten. Hierzu ist eine Anbindung der Wohnbebauung Lüttje Holt an die Düfferstraße erforderlich.

Bei der Düfferstraße handelt es sich nach wie vor um eine Sackgasse. Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ihre Anregung wird entsprechend berücksichtigt.

Die zusätzliche Wohnbebauung in 2. Reihe sowie die wenigen angeschlossenen zusätzlichen Wohneinheiten im Bereich Lüttje Holt führen zu keiner unverträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die geplanten Abschirmungen zur Bundesstraße verbessern sogar die Lärmsituation.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 sieht eine Wohnbebauung in 1.

Fläche östlich der Düfferstraße fügt sich nicht in die Eigenart der Düfferstraße ein und beeinträchtigt somit das vorhandene Ortsbild.

2. Der Wegfall der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche zugunsten eines Regenwasserrückhaltebeckens, führt zu erhöhten Immissionen, die außer durch den normalen Straßenverkehr der Emders Straße, von Burger King und Autorennen gleichen Aktionen auf der Emders Straße verursacht werden. Die Waldfläche sollte als ökologische Ausgleichsfläche bestehen bleiben.

3. Die Erhaltung der Düfferstraße als „echte“ Sackgasse ohne eine Verbindung zur Emders Straße oder zur Bgm.- Schwiening - Straße. (Az. 21.26.196, 2102 - Textliche Festsetzungen Nr. 10 ?)

4. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen soll vermutlich größtenteils über den Extumer Weg ausgeführt werden. Auf unserem Grundstück, Flurstücke 161/26 und 266/26, Flur 10, befindet sich im Einmündungsbereich zur Düfferstraße eine unter Baumschutz stehende Linde, in deren Kronentraufbereich das Fahren mit Baumaschinen verboten ist. Sollte es diesbezüglich zu einer Ausnahme kommen: Werden Maßnahmen, die eine schädliche Bodenverdichtung im Wurzelbereich der Linde möglichst verhindern, getroffen? Wer übernimmt, im Falle einer nachhaltigen Schädigung der Linde, die Kosten für deren Beseitigung und Ersatzpflanzungen? Unser Haus wurde 1906, entsprechend den damaligen baulichen Anforderungen, gebaut. Wir befürchten Schädigungen durch Baufahrzeuge, z.B. durch Vibrationen entstehende Risse im Bauwerk. Wer trägt die Kosten zwecks Beseitigung / Wiederherstellung?

In diesem Zusammenhang wünschen wir uns, dass die Fahrer der Baufahrzeuge die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h unterschreiten.

Der Extumer Weg darf von LKW über 7,5 t nicht befahren werden, schon jetzt zeigen sich Schädigungen, z.B. Muldenbildungen im Einmündungsbereich An der Stiftsmühle, durch schwerlastige Fahrzeuge (z.B. Busse). Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartende intensive Nutzung durch

geschossiger Bauweise vor. Weitergehend ist der Erlass örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung geplant, sodass den Aspekten der Einfügung in das Ortsbild Rechnung getragen wird. Aufgrund der stadtnahen Lage ist eine verdichtete Bebauung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Bezüglich der Emissionen aus dem Straßenverkehrslärm werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (Z. B. Lärmschutzwahl). Ein entsprechendes Gutachten wird parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt.

Die Straßenausbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Baufahrzeuge, Schäden am Extumer Weg und am Bürgersteig i.d.H. Extumer Weg 18 verursachen wird. Auch hier stellt sich uns die Frage, wer trägt die Kosten zwecks Beseitigung / Wiederherstellung?

5. Im Zuge der vorgesehenen Änderung der Verkehrserschließung, soll die Düfferstraße über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus bis zur Einmündung in den Extumer Weg ausgebaut werden und die Anwohner an den Kosten beteiligt werden. Anlass und Ziel dieser Maßnahme entspricht den im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Düfferstraße“ unter Nr. 3 aufgeführten. Ist der vorgesehene Umfang des Ausbaus der Düfferstraße erforderlich bzw. würde dieser auch ohne o.g. Anlass und Ziel durchgeführt werden? Uns ist nur bekannt, dass sich einige Anwohner eine Pflasterung wünschen. Laut der Satzung über den Schutz des Baumbestandes sind im Kronentraufbereich der unter 4. aufgeführten Linde Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie das Befestigen der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke verboten. Wer übernimmt, im Falle einer nachhaltigen Schädigung der Linde, die Kosten für deren Beseitigung und Ersatzpflanzungen? Unser Grundstück verfügt über keinerlei Ein- und Ausgänge zur Düfferstraße, auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen münden in den Extumer Weg. Es entstehen uns durch die vorgesehenen Maßnahmen nur Nachteile. Die Lärmbelästigung durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Extumer Weg führt schon jetzt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird sich das Verkehrsaufkommen in der Düfferstraße mehr als verdoppeln und den Wert unseres Grundstücks weiter mindern. Auch führt der Ausbau der Düfferstraße u.E. zu keiner baurechtlichen Aufwertung unseres Grundstücks. Unter den gegebenen Umständen stellt eine Inanspruchnahme an den Erschließungs-/Ausbaukosten der Düfferstraße für uns eine unbillige Härte dar.

Der Ausbau der Düfferstraße ist ohnehin erforderlich. So ist auch eine zusätzliche Bebauung entlang der Düfferstraße ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig.

Die weiteren Ausführungen zum Ausbau der Düfferstraße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.