

Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ und 62.Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Kernstadt der Stadt Aurich

*Abwägung der Anregungen und Bedenken zur Auslegung des Vorentwurfes
gem. § 3 Abs. 1 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB*

Stellungnahme

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 17.04.2023	2
Gascade Gastransport GmbH vom 18.04.2023	2
OOWV vom 18.04.2023	3
EWE Netz GmbH vom 03.05.2023	5
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.05.2023	7
Ostfriesische Landschaft, Stadtverwaltung Aurich vom 04.05.2023	8
LGLN vom 09.05.2023	8
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.05.2023	9
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden vom 10.05.2023	9
Vodafone Deutschland GmbH vom 12.05.2023	9
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.05.2023	10
Stadt Aurich FD 15 Stadtentwässerung vom 16.05.2023	11
NLStBV vom 17.05.2023	11
Landkreis Aurich vom 19.05.2023	14
NABU Gruppe Aurich vom 21.05.2023	21
Bundesnetzagentur vom 22.05.2023	24
Bundeswehr, Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.04.2023	25
Avacon Netz GmbH vom 12.04.2023	26
Privater Einwender1 vom 03.04.2023	27
Privater Einwender2 vom 11.04.2023	32

**Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom
17.04.2023**

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.

Stellungnahme als TÖB:

Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt. Das Konzept wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung.

Gascade Gastransport GmbH vom 18.04.2023

Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.

Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wird zur Kenntnis genommen.

Externe Kompensationsmaßnahmen bestehen nicht.

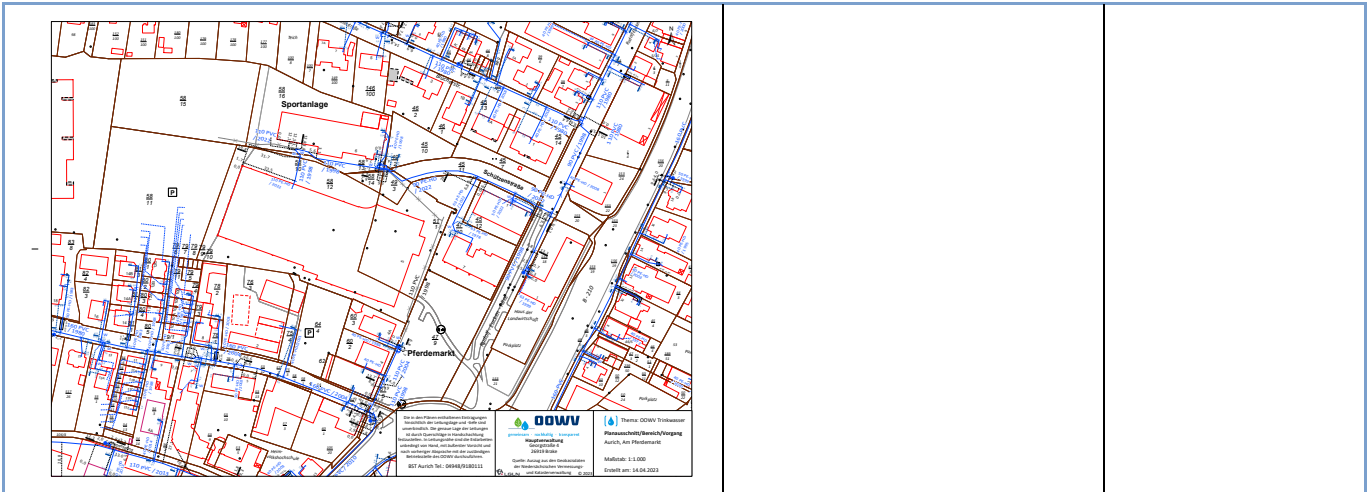
Kenntnisnahme

<p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagen-betreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--

OOWV vom 18.04.2023

<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erhaltung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Durchführung von Maßnahmen seitens der Bauherrin bzw. des Bauherrn mit dem Versorgungsträgern abzustimmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführung berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung.</p>
--	---	--------------------------

<p><u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Henkel unserer Betriebsstelle Aurich, Tel: 04948 9180111, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--



EWE Netz GmbH vom 03.05.2023

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Die Erhaltung und ggfs. Erneuerung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Durchführung der Maßnahme seitens der Bauherrin bzw. Bauherrn mit den Versorgern abzustimmen.

Berücksichtigung

<p>informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewenetz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	--

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.		
---	--	--

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.05.2023		
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS @ Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Ostfriesische Landschaft, Stadtverwaltung
Aurich vom 04.05.2023**

<p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
---	--	-------------------------

LGLN vom 09.05.2023

<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Verwenden Sie bitte die Planunterlage, die Ihnen am 02.12.2022 von uns zugesandt wurde.</p> <p>Als Verfahrensvermerk, entsprechend der Anlage 16 VVBauGB, übernehmen Sie bitte folgende Darstellung. (s. Anlage)</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlage wird entsprechend ausgetauscht.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird - wie vorgegeben - in die Planunterlage übernommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
--	---	-------------------------

**Niedersächsisches Landesamt für
Denkmalpflege vom 10.05.2023**

<p>Das NLD wurde bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Aurich „Am Pferdemarkt“ angeschrieben, obgleich das NLD kein TÖB ist.</p> <p>Ich habe in den Unterlagen gesehen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Baudenkmale befinden, so dass denkmalpflegerische Belange der Baudenkmalpflege zumindest nicht unmittelbar betroffen sind. Die zulässigen Gebäudehöhen sind teils erheblich. Wurde dies innerhalb der Stadt diskutiert und bewusst entschieden? Wenn Sie konkrete denkmalfachliche Fragen oder Unterstützung benötigen, können Sie mich aber natürlich einbinden und Rücksprache halten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhen Null und bilden das Planungsziel der Stadt Aurich ab und wurden teilweise Bestandssichernd festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden vom
10.05.2023**

<p>Gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für den Einzelhandel liegt beim Landkreis Aurich.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

Vodafone Deutschland GmbH vom 12.05.2023

<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.04.2023.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRCN.Bremen@vodafone.com, um eine Planung</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Die Erhaltung und ggfs. Erneuerung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Durchführung der Maßnahme seitens der Bauherrin bzw. Bauherrn mit den Versorgern abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
--	---	-------------------------

<p>und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH <p>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>		
--	--	--

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.05.2023

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Die Erhaltung und ggfs. Erneuerung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Durchführung der Maßnahme seitens der Bauherrin bzw. Bauherrn mit den Versorgern abzustimmen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
--	--	--

Stadt Aurich FD 15 Stadtentwässerung vom 16.05.2023

<p>Gemäß der Begründung im Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ soll durch die Aufstellung des B-Plans 350 die Revitalisierung des teilweise brachliegenden Standortes durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.</p> <p>Die gesamte Abwasserbeseitigung soll s. Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 350, 5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung durch den Anschluss an die städtische Kanalisation erfolgen.</p> <p>Da der Stadt Aurich, Fachdienst 15 Stadtentwässerung noch keine Planung zur Schmutzwasserkanalisation durch die Vorhabenträgerin des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 350, SD Invest Dörpen GmbH, Dörpen vorliegt, ist der Anschluss an die städtische Kanalisation noch einzureichen.</p> <p>Gemäß Vorentwurf B-Plan 350 werden gemäß Punkt 5.2. 7 Oberflächenentwässerung die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Bestand erhöht.</p> <p>Der Stadt Aurich, Fachdienst 15 Stadtentwässerung ist daher von der Vorhabenträgerin noch die Planung der Oberflächenentwässerung einschl. Rückhaltung für die abschließende Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.</p>	<p>Berücksichtigung und textl. Ergänzung im Entwurf</p>
---	--	---

NLStBV vom 17.05.2023

<p>Die Belange der NLStBV- GB Aurich werden durch die o.a. Bauleitplanung im Bereich der Bundesstraßen Nr. 72 und 210 berührt. Vorgenannte Straßen liegen zwar nicht im Geltungsbereich der Bauleitplanung, die geplante bauliche Entwicklung und zulässige Nutzung wird sich aber mittelbar auf</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Kreuzungsbereich Rudolf-Eucken-Allee/ Schützenstraße wurde bereits im Vorentwurf in den</p>
--	---	---

<p>diese Straßen im Bereich der Knotenpunkte 872/ Breiter Weg und 8210/Schützenstraße auswirken.</p> <p>Die verkehrliche Beurteilung wurde zur Kenntnis genommen. Aus Sicht meiner Dienststelle ist die Mehrbelastung der Knotenpunkte nicht unerheblich. Nicht nachvollziehbar ist die Festsetzung der MU-Fläche nördlich der Schützenstraße vor dem Schützenhaus. Soweit hier eine Bebauung ermöglicht wird, wäre diese in der verkehrlichen Beurteilung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Verkehrserzeugung von Wohn- und Hotelnutzung wirkt sich insbesondere in den Spitzenstunden (Berufsverkehr/ Schulwegsicherung) aus.</p> <p>Zu den Knotenpunkten wird wie folgt Stellung genommen: <u>B72/ Breiter Weg</u> Der Knotenpunkt ist mit einem hohen Querungsanteil von Radfahrern und Fußgänger im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu überprüfen. Es werden vermehrt Verstöße gegen die verkehrlich angeordneten Fahrrichtungen beobachtet. Das ist im Sinne der Verkehrssicherheit der B72 und insbesondere auf die Sicherheit der querenden Fußgänger und Radfahrer (Schulweg) seitens der Stadt Aurich als Verkehrsbehörde zu unterbinden.</p>	<p>Die MU-Fläche nördlich der Schützenstraße weist kein Baufeld auf. Zur Klarstellung wird in der Planzeichnung des Entwurfes eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Die Verkehrserzeugung der einzelnen Nutzungen wurde im Verkehrsgutachten betrachtet und beurteilt. Hieraus ergibt sich eine Planänderung. Der Kreuzungsbereich Rudolf-Eucken-Allee/ Schützenstraße wurde bereits im Vorentwurf in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um insbesondere den Radfahrenden - durch Umbauten im Kreuzungsbereich – eine gefahrlose Querung zu ermöglichen.</p> <p>Die Anmerkungen zum Knotenpunktbereich B 72 / Breiter Weg können grundsätzlich geteilt werden, jedoch ist eine bauliche Unterbindung der falschen Fahrmanöver aktuell nur auf der B 72, seitens des NLSTbV möglich. Diese Problematik ist bekannt und wird sich vermutlich durch die steigende Verkehrsfrequenz verstetigen. Aufgrund nicht zur Verfügung stehender</p>	<p>Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Planänderung</p> <p>Berücksichtigung.</p>
---	---	--

<p><u>B210/ Schützenstraße</u> Dieser Knotenpunkt ist in Spitzenstunden zum Teil überlastet und auch überstaut. Die Leistungsfähigkeit kann hier nicht erhöht werden. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit darf durch die Bauleitplanung und auch durch bauliche Änderungen im Bereich Rudolf-Eucken-Allee/Schützenstraße in keiner Weise negativ beeinträchtigt werden. Es ist wichtig, dass im Zuge der Rudolf-Eucken-Allee eine verkehrssichere Querungsmöglichkeit der Schützenstraße für Radfahrer und Fußgänger entsteht. Die auf Seite 46 der verkehrlichen Untersuchung dargestellte bauliche Änderung mit Einbau von Inselköpfen ist allerdings kaum realisierbar, weil hier die Befahrbarkeit auch für ein- und abbiegende LKW (Ver- und Entsorgung) in beide Richtungen der Rudolf-Eucken-Allee berücksichtigt werden muss. Außerdem wird der Aufstellbereich vor der B210 und somit die Leistungsfähigkeit reduziert. Soweit hier eine bauliche Änderung erfolgen soll, bitte ich um Abstimmung.</p> <p>Beeinträchtigungen der Sicherheit- und Leichtigkeit des Verkehrs können allerdings auch durch die ungeordneten Parkverhältnisse an der Rudolf-Eucken-Allee entstehen. Die Verkehrssituation im Nahbereich der Schützenstraße, Blücherstraße, die überwiegend durch den dort vorhandenen Sonderpostenmarkt verursacht wird, sollte bei der Planung einer verkehrsgerechten Straße berücksichtigt werden.</p>	<p>Platzverhältnisse, ist gegenwärtig eine bauliche Veränderung auf dem Breiten Weg schwer möglich.</p> <p>Die Anmerkungen zum Knotenpunktbereich B 210 / Schützenstraße können nur in Teilen seitens der Stadt Aurich/ FD 22 geteilt werden. Der vorgesehene bauliche Eingriff, gemäß Verkehrsuntersuchungsbericht, hat nach Auffassung des FD 22 nur eine geringe Auswirkung auf den Knotenpunkt B 210 / Schützenstraße. Aufstelllängen werden nur geringfügig angepasst und können durch einen Entfall der Fußgängerfurt an der B 210 sogar verlängert werden. Der vorgesehene Umbau des Knotenpunktes Schützenstraße / Rudolf-Eucken-Allee verfolgt das zentrale Ziel, der Verbesserung der Querungsmöglichkeit des Fuß- und Radverkehrs. Im Rahmen einer Verkehrsanlagenplanung müssen die Zwänge der Befahrbarkeit fachlich gelöst werden.</p> <p>Ein weiterer Straßenausbau der umliegenden Wohnstraßen ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.</p>	
--	--	--

<p>Die weitere Planung im Nahbereich der Bundesstraßen bitte ich mit mir abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Eine Beteiligung des NLSTbV im Rahmen der Planung ist möglich und wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>	
---	--	--

Landkreis Aurich vom 19.05.2023

<p>Mit Schreiben vom 30.03.2023 teilen Sie mir mit, dass die Stadt Aurich beabsichtigt die 62. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ aufzustellen. Gleichzeitig geben Sie mir die Gelegenheit eine Stellungnahme bis zum 22.05.2023 abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken: In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 350 wird unter Punkt 5.2.7 die Oberflächenentwässerung behandelt. Die Bodenversiegelungsparameter sollen durch die Neuaufstellung erhöht werden. Ein Entwurf für die wasserrechtliche Erschließung ist den Unterlagen nicht beigelegt. Die wasserrechtliche Erschließung ist nicht gesichert.</p> <p>Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist ein Erschließungsentwurf mit Nachweis der Regenwasserrückhaltung gem. KOSTRA DWD 2020 und einer Abflussdrosselung auf 2,0 l/s*ha zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Raumordnerische Bedenken und Hinweise: Die TF dürfen kein andersartiges Vorhaben ermöglichen, als das im Verträglichkeitsgutachten geprüfte, da nur hierfür eine raumordnerische Verträglichkeit angenommen werden kann. Ein andersartiges Gesamtvorhaben läge vor, wenn die im Gutachten angegebenen maximalen Verkaufsflächen überschritten und/oder andere Sortimente angeboten würden (auch unabhängig davon ob es sich um zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.</p> <p>Dieses wird der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Die Ausführungen zur Raumordnung werden berücksichtigt und in die Unterlagen eingearbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
---	---	---

Vor diesem Hintergrund werden bzgl. der anvisierten Textlichen Festsetzungen vorsorglich raumordnerische Bedenken gelten gemacht. Diese Bedenken bestehen im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- Die Verkaufsflächen entsprechen in den Textlichen Festsetzungen (TF) den Werten, die im Verträglichkeitsgutachten prozentual von der Mall-Fläche auf die einzelnen Märkte umgelegt wurden. Dies erfolgte im Gutachten da es sich bei der Mall-Fläche um Verkaufsfläche handelt, die isolierte Betrachtung der Mallfläche aber nicht möglich ist, da ihr kein Sortiment zugeordnet werden kann. Für die einzelnen Märkte dürfen in der TF nur die Verkaufsflächen zugelassen werden, die ohne Mall-Fläche im Verträglichkeitsgutachten angegeben wurden. Die Mall-Fläche ist dann als weitere, zulässige (Verkaufs)-Fläche in der TF festzusetzen. D. h. bspw. für den Combi inkl. Backshop dürfen maximal 3.190 m². zugelassen werden und für den Drogeriefachmarkt maximal 622 m².
- Die Festlegung einer Obergrenze von 4.000 m². Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inkl. Konzessionäre würde die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens höher ausfallen lassen als gutachterlich geprüft. Auch unter Addition der Konzessionäre und der Mall-Zone ergibt sich diese Zahl nicht.
- Die Textlichen Festsetzungen sehen vor, Konzessionäre von jeweils 120 m². Verkaufsfläche zu ermöglichen. Zudem ist die Betriebsart bzw. das Sortiment nicht festgelegt. Auch wären mehr Konzessionäre zulässig als im Gutachten benannt bzw. geprüft wurden. Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens waren Konzessionäre von folgender Größe und Betriebsform:
Blumengeschäft: 98 m².
Tabakgeschäft: 107 m².
Apotheke: 109 m².

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Verkaufsfläche des Tabakladens als „Nahrungs- und Genussmittel“ geprüft. Insofern reicht es aus, für

Die Textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen werden entsprechend der Vorgaben des Landkreises angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Textlichen Festsetzungen zu den Konzessionären werden entsprechend der Vorgaben des Landkreises angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen bezüglich der Sortimente werden

<p>diesen Konzessionär das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festzusetzen. Z. B. ein Getränkeladen anstelle eines Tabakladens wäre dann ohne Bebauungsplanänderung zulässig. Auch eine andere Nutzung als Einzelhandel wäre ohne Bebauungsplanänderung zulässig. Abweichende Sortimente oder Flächengrößen sind auch bei den kleinflächigen Bestandteilen des Einzelhandelsvorhabens nicht zulässig, da das Vorhaben eine Funktionseinheit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO darstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Lebensmittelverbrauchermarkt ist zur hinreichenden Unterscheidung zwischen Haupt- und Randsortiment festzulegen, dass auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche (2.871 m².) ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen. <p><i>Periodische Sortimente sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),</i> o <i>Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),</i> o <i>Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.</i> <ul style="list-style-type: none"> - Zur hinreichenden Bestimmbarkeit und zur Abgrenzung von Einzelhandelsbetrieben empfehle ich die Begriffe „handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden“ in der Begründung zur Bauleitplanung näher zu definieren. - Bei der Bezeichnung „non-food-discounter“ handelt es sich um eine Selbstdefinition von „Action“. Wörtlich genommen, würde die Bezeichnung „non-food-discounter“ sämtliche nicht-Lebensmittelsortimente zulassen. Im Hinblick auf die erforderliche Festsetzung einer hinreichend bestimmten und betreiberunabhängigen zulässigen Betriebstypendefinition sollte hier stattdessen von einem „Sonderpostenmarkt“ gesprochen werden. - „Hotelkomplexe“ sind im § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung als Anwendungsfälle für 	<p>entsprechend der Vorgaben des Landkreises angepasst.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Begriff „Sonderpostenmarkt“ wird in die textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Es wird die maximal zulässige Bettenzahl des</p>	
---	--	--

<p>Raumordnungsverfahren benannt, wenn sie im Einzelfall überörtliche Bedeutung besitzen. Der Landkreis Aurich hat daher in seiner Funktion als Raumordnungsbehörde die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens für das Hotel zu prüfen. Im Rahmen der Begründung zur Bauleitplanung ist daher der baurechtlich maximal zulässige oder unter Ausnutzung der Baurechte maximal mögliche Umfang des Hotels (Bettenzahl) zu benennen, da nur unter Berücksichtigung der Dimensionierung eine Einschätzung zur Erforderlichkeit eines ROV erfolgen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ich weise im Hinblick auf die anvisierte Hotelnutzung zudem darauf hin, dass im RROP Kap. 3.2.5 Festlegungen für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur bestehen. <p>Hinsichtlich der Frage der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzgl. des Einzelhandels verweise ich auf die diesbezügliche Raumordnerische Beurteilung meiner Raumordnungsbehörde vom 17.03.2023. Darin äußert meine Raumordnungsbehörde ihre Einschätzung zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Aurich. Das Vorhaben wird darin von ihr als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt. Dennoch äußert sie darin teilweise vom Verträglichkeitsgutachten abweichende Einschätzungen hinsichtlich der Vorhabenauswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) sowie hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem EHK. Ich rege an, die raumordnerische Beurteilung im Rahmen der Verfahrensunterlagen im nächsten Beteiligungsverfahren mit auszulegen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass auf Ebene des Bauplanungsrechts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB alleine Zentrale Versorgungsbereiche einen Schutzanspruch genießen. Der Bereich des Pferdemarktes zählt nicht hierzu. Wie die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich (abgebildet in der Begründung zu dieser Bauleitplanung auf Seite 13) zeigt, ist der Bereich Pferdemarkt als</p>	<p>Hotels in dem Entwurf des Bebauungsplanes benannt und begründet festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Raumordnerische Beurteilung wird im Rahmen der Verfahrensunterlagen im nächsten Beteiligungsverfahren mit ausgelegt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich ist zwar eine Unterscheidung zwischen dem Standort Pferdemarkt und der Kerninnenstadt vorgenommen worden. Aber beide Bereiche sind als zentrale Versorgungsbereiche bzw.</p>	
---	--	--

Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt identifiziert worden.

Auf S. 92 des EHK heißt es dazu:

„Die Barrierewirkung der B 72/ 210 und auch der ZOB Aurich an der Kleinen Mühlenwallstraße bedingen, dass keine optimale siedlungsstrukturell-funktionale Anbindung an den ZVB Innenstadt im Bereich der Norderstraße vorliegt. U. a. deshalb ist dieser Lagebereich bewusst als Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt mit spezifischen Ansiedlungsleitlinien zum Schutz des ZVB Innenstadt definiert worden.“

Prognostizierte Umsatzumverteilung vom ZVB Innenstadt (Kerninnenstadt inklusive „Caro“) in Richtung Pferdemarkt sind daher auf Ebene der Bauleitplanung relevant und entsprechend in die kommunale Planung als Belang einzustellen sein. Eine Auseinandersetzung mit den im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Umsatzumverteilungen erfolgt in der Begründung zur Bauleitplanung bisher jedoch nicht. Insgesamt empfiehlt meine Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf die bauleitplanerische Ebene abzuwägen, welche Einzelhandelsangebote in welchem Umfang die im EHK dem Standort Pferdemarkt zugewiesene Ergänzungsfunktion erfüllen und somit zur Stärkung der Innenstadt beitragen oder zumindest nicht in Konkurrenz dazu treten. Die im Gutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen aus dem ZVB Innenstadt bieten hierzu insgesamt eine gute Abwägungsgrundlage. Ein Eigenleben des Ergänzungsstandortes in Konkurrenz zur Kerninnenstadt (ZVB) sollte aufgrund der lediglich ergänzenden Funktion des Pferdemarktes vermieden werden. Dass mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes sämtliche Sortimente die dort vorgesehen sind, bereits im ZVB Innenstadt angeboten werden, ist aus Sicht der Regionalplanung daher kritisch zu sehen.

Ich weise darauf hin, dass in den vorgesehenen MU-Gebieten kleinflächiger Einzelhandel allgemein zulässig wäre. Zusätzlich zu den Einzelhandelsangeboten im Sondergebiet könnte sich so weiterer, auch zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ansiedeln. Meine Raumordnungsbehörde regt an, zentrenrelevanten Einzelhandel hier auszuschließen, da bereits in der Sondergebietsfläche des Plangebietes

als Teil des zentralen Versorgungsbereiches benannt.

Die im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Umsatzumverteilungen werden in der Begründung vertiefend erläutert.

Zu den vorgebrachten Punkten des Landkreises wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme der CIMA eingeholt, die im nächsten Beteiligungsverfahren mit ausgelegt wird. Diese Stellungnahme ist Bestandteil der Abwägung.

Dieser Anregung wird gefolgt. Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ wird im MU über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

zentrenrelevante Sortimente in großem Umfang angeboten werden. Insbesondere kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sollen gem. EHK der Stadt prioritär im ZVB-Innenstadt angesiedelt werden.

Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange:

Ich bitte um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. ergänzt werden:

1. 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Dieser Belang ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; und im Rahmen der Ausführungsplanung und Durchführung zu beachten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.

3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Naturschutzfachliche Hinweise:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o.a. Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise keine Bedenken:

Zu Seite 42; 6.4 Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten:

Es sollte die Richtlinie zur Pflege von Bäumen (ZTV Baum aktuellen Fassung), vor allem in Bezug auf die nach § 22 NNatSchG geschützten Wallhecken verpflichtend Beachtung finden.

Licht:

Die Beachtung der ZTV-Baumpfleger bei der Baum- und Wallheckenpflege wird als Hinweis in die Plangrundlage aufgenommen.

<p>Nächtliche Beleuchtungen nehmen immer weiter zu und gefährden zum einen die heimische Fauna (Insekten werden von Licht angelockt und verenden, nachtaktive und lichtsensible Arten meiden ausgestrahlte Bereiche und werden so in ihrem Lebensraum weiter eingeschränkt, nachtziehende Vögel werden fehlgeleitet) und beeinträchtigen zudem nachweislich die menschliche Gesundheit.</p> <p>Um Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft möglichst gering zu halten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, wird bzgl. der Installation von Beleuchtung sowie der Wahl der Leuchtmittel (z.B. Straßen, Dächer und Giebel, Fassaden) auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>Grundsätzlich sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und dies in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden. Warmweißes LED-Licht mit < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einflugbereiche und Jagdhabitats nachtaktiver Tiere (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) ggf. in der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sollten sorgfältig auf Notwendigkeit zu prüfen.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt und in die Hinweise zum Artenschutz eingearbeitet.</p> <p>Eine Textliche Festsetzung zu Lichtemissionen wird ergänzt.</p>	
--	---	--

NABU Gruppe Aurich vom 21.05.2023

<p>Mit der anliegenden PDF-Datei erhalten Sie die Stellungnahme des NABU zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 350 "Am Pferdemarkt" und zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aurich.</p> <p>Der NABU äußert sich zu den in Rede stehenden Planungen folgendermaßen:</p>		<p>Kenntnisnahme und Ergänzung</p>
---	--	------------------------------------

<p>I) Zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p> <p>II) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ führt der NABU folgende Anmerkungen an:</p> <p>1. Wir halten es für geboten, dass § 6, 6.1 der Textlichen Festsetzungen entsprechend DIN 18920 (letzte Fassung 2014-07) teilweise verändert bzw. ergänzt wird. „Die Herstellung von Gräben und Mulden kann nur in unvermeidbaren und begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. In begründeten Ausnahmefällen muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Der Mindestabstand zum Wurzelanlauf der Bäume muss dafür das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen, bei Bäumen unter 20 cm Stammdurchmesser jedoch mindestens 2,50 m betragen“.</p> <p>Im Vorentwurf wird § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) zitiert, wonach zuständig für die Überwachung der Wallheckenerhaltung die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich ist. An dieser gesetzlichen Bestimmung ist abzulesen, welche Unkenntnis der Gesetzgeber von dem zum Schutz von geschützten Landschaftsbestandteilen zu betreibenden Aufwand hat. Die Vorschrift ist wirkungslos, da die Überwachung von der Unteren Naturschutzbehörde schon aus personellen Gründen nicht geleistet werden kann.</p> <p>Nach Auffassung des NABU gibt es für die Stadt Aurich jedoch ebenfalls eine Mitverantwortung für die die Gewährleistung des Wallheckenschutzes, die in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden sollte. Dazu geben wir einen Auszug aus einem Schreiben vom 11.11.2002 der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems wieder:</p> <p><i>„....Aufgrund der Festsetzungen zur Erhaltung der Wallhecken innerhalb der Bauleitplanung (darunter fallen alle Regelungen zur Eingriffsvermeidung / Minimierung sowie der Kompensation) hat</i></p>	<p>Der Festsetzungsvorschlag lässt sich nicht aus § 9 Abs. 1 BauGB ableiten, entspricht nicht dem Bestimmtheitsgebot und kann daher nicht übernommen werden. Die DIN 18920 gilt aber ohnehin, sodass die Anforderungen in der Ausführung beachtet werden müssen.</p> <p>Der gesetzliche Auftrag zur Überwachung des Wallheckenschutzes liegt entsprechend § 2 Absatz 1, § 31 Absatz 1 und § 32 Absatz 1 Satz 1 NNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Aurich. Eine ausreichende Personalausstattung ist von dort zu gewährleisten.</p> <p>Durch die Aufnahme der zeichnerischen Festsetzung zum Gehölzerhalt und der textlichen Festsetzung Nr. 6. Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung wird die Stadt Aurich ihrer Verantwortung ausreichend gerecht.</p>	
---	---	--

<p><i>die Kommune deutlich gemacht, dass ihr deren Erhalt für das Baugebiet wichtig und von Bedeutung ist. Sie ist mit diesen Festsetzungen zugleich auch den Verpflichtungen zum Ausgleich der Eingriffe nach § 1a Absatz 3 BauGB nachgekommen. Somit ist hier auch eine vorrangige Verantwortlichkeit für den Erhalt dieser Wallhecken in den Baugebieten zu sehen.“</i></p>		
<p>2. Gem. § 1a Abs. 1 NNatSchG ist ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind. Die Stadt Aurich sollte in diesem Sinne alle Möglichkeiten prüfen, die geeignet wären, mit einer Teilentsiegelung einen Beitrag zum Klimaschutz herbeizuführen. Durch Teilentsiegelungen könnte die Stadt Aurich auch beim Schutz vor Starkregengefahren mitwirken. Denn der Plan, über die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. durch die Festsetzung von größtenteils schon vorhandenen Grünflächen sowie Gehölzanpflanzungen einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren zu bewirken, dürfte eher ein recht bescheidenes Resultat liefern.</p> <p>Ein bisschen geht immer was!</p>	<p>Nach der zum Bebauungsplanentwurf neu erstellten Flächenbilanzierung im Umweltbericht ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 350 im Vergleich zum überdeckten Teil des Bebauungsplanes 127 keine Mehrversiegelung. Die tatsächliche Versiegelung erhöht sich nicht, da die Flächen, auch im Bereich des Schützenplatzes in der Nordwestecke, bereits weitgehend versiegelt sind.</p>	
<p>3. Zu den an die Textlichen Festsetzungen angegliederten Hinweisen:</p> <p>a. In den Hinweisen im Vorentwurf zum B-Plan Nr. 350 wird noch an mehreren Stellen auf das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verwiesen. Die aktuelle Bezeichnung lautet: Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).</p> <p>b. In den Hinweisen im Vorentwurf wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt und in die Hinweise zum Baumschutz und zum Wallheckenschutz eingearbeitet.</p>	

<p>1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006 verwiesen. Tatsächlich aktuell ist die Neufassung der Baumschutzsatzung vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022. Gleichzeitig trat die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Fassung vom 18.05.2006 außer Kraft. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 350 sind die Verweise richtig.</p>		
--	--	--

Bundesnetzagentur vom 22.05.2023

<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:</p> <p>BETREIBER RICHTFUNK: =====</p> <p>ENERCON IT Service GmbH Dreekamp 5 26605 Aurich Deutschland</p> <p>E-Plus Service GmbH E-Plus-Straße 1 40472 Düsseldorf Deutschland</p> <p>Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf Deutschland</p> <p>Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf Deutschland</p> <p>BETREIBER RADARE: =====</p> <p>Es sind keine Radare betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Betreiber im nächsten Verfahrensschritt mit angeschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

<p>BETREIBER RADIOASTRONOMIE: ===== Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.</p> <p>FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA: ===== Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.</p> <p>Hinweise zum Beteiligungsverfahren der Bundesnetzagentur ===== =====</p> <p>Beachten Sie bitte für Ihr geplantes Vorhaben auch die Hinweise auf unserer Internetseite www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</p> <p>Nutzen Sie bitte immer für die Beteiligung der Bundesnetzagentur das auf der Internetseite verfügbare 'Formular Bauleitplanung', welches Sie unter folgendem Link direkt herunterladen können. www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunk.pdf</p> <p>Senden Sie das vollständig ausgefüllte Formular zusammen mit den zugehörigen Planungsunterlagen immer an die folgende E-Mail-Adresse. 226.Postfach@BNetzA.de</p>		
--	--	--

<p>Bundeswehr, Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.04.2023</p>		
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange durch die Ausweisung und Bebauung nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird als notwendig erachtet.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Avacon Netz GmbH vom 12.04.2023

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Wird berücksichtigt

Wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Privater Einwender1 vom 03.04.2023		
<p>Ich bin Anwohnerin der Blücherstraße und damit direkt betroffene Nachbarin des Einkaufszentrums „Combi, DM ... “. Zu dem Bebauungsplan möchte ich gerne folgende Anregungen bzw. Hinweise geben, die für die Anwohner der Blücherstraße und der Schützenstraße wichtig sind:</p> <p>1) <u>Anlieferungszeiten / Warenannahmezeiten:</u> Leider gestaltet es sich so, dass die LKW-Anlieferungen für Combi zurzeit montags bis samstags zwischen 5.00 Uhr und 5.20 Uhr beginnen. Ab dieser nächtlichen Zeit liefern die LKW's Ware an, parken rückwärts mit piependen Rückwärtsgängen an die Warenannahmetür vom Combi, reißen die Ladeklappen der LKW's mit ohrenbetäubenden Geräuschen auf und fahren dann die Ware über das holprige Pflaster mit ratternden Geräuschen in den Combi bzw. vor das Lagertor. Hier wäre es sehr sinnvoll für die Nachtruhe der Anwohner, wenn die Anlieferzeiten, wie an der Warenannahme angeschlagen, erst ab 08.00 Uhr morgens beginnen. Sogar am Heiligabend (24.12.2022) wurden die Anwohner um 5.25 Uhr durch die lauten Anlieferungsgeräusche geweckt. Hier wäre eine Anwohner- und Nachtruhefreundliche Festlegung sehr wünschenswert.</p> <p>In diesem Zuge wundert es mich, dass die Warenannahme zu der Seite hinaus genehmigt wurde, da hier direkt nebenan die Anwohner der Schützenstraße ihre Fenster haben und die Anwohner der Blücherstraße mit den Schlafzimmern zu der Seite rausliegen und damit alle dem vollen Lärm der Anlieferung in direkter Nähe ausgeliefert sind. In dem alten und derzeit gültigen B-Plan /der alten gültigen Baugenehmigung war die Warenannahme hinten zu dem großen Parkplatz genehmigt.</p> <p>2) <u>Lärmschutz allgemein:</u></p> <p>a. eine Beschränkung der Öffnungszeiten auf Mo-Sa von 7-22 Uhr wäre sinnvoll mit Sonntagsöffnungsverbot, um einen minimalen Lärmschutz den Anwohnern zu bieten. Nicht nur LKW's verursachen Lärm, insbesondere auch die Kunden-PKW's mit den ratternden Einkaufswagen sorgen für</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Lärmschutznachweis zu erbringen und Bestandteil der Baugenehmigung.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>eine erhöhte Lärmbelästigung für die Anwohner. Angrenzend ist nun mal ein Wohngebiet, welches vorher schon da war.</p> <p>b. Ich möchte als Anwohner bitten, dass akustische Alarmanlagen auf dem Gelände zu untersagen sind. Seit der Eröffnung geht mindestens einmal die Woche morgens zwischen 5 Uhr und 5.30 Uhr die ohrenbetäubende und schrille Alarmanlage los. Diese Sirene läuft mit dem extrem lauten Ton jedes Mal circa 2 bis 3 Minuten, verstummt dann und fängt nach ca. 5 Minuten wieder von vorne an. Somit die Bitte, dass akustische Signalgeber als Alarmanlagen auf dem Gelände untersagt werden. Stille bzw. geräuschlose Signale können ja weiterhin laufen.</p> <p>3) <u>Lichtverschmutzung:</u> Leider leuchtet in sehr heller Schrift im Winter von 6.50 Uhr bis 22 Uhr das Werbeschild Combi, DM und Bäckerei. Dieses Schild ist so hell, dass es leider in die Schlaf-, Wohn-, und Esszimmer der Anwohner, insbesondere auch in mein Haus, morgens und abends immens einstrahlt. Dieses wäre gar nicht notwendig, da der Werbezweck an der Stelle über der Warenannahme von Combi nicht erfüllt ist, da kein Kunde dieses Schild wahrnehmen kann außer den Anwohnern. Wenn ein Kunde von der Esenser Straße in die Schützenstraße einbiegt, kann er das Schild erst wahrnehmen, wenn er mit dem Auto dran vorbeifährt, da in Sichtachse des Autofahrers die Mehrfamilienhäuser in der Schützenstraße eine Sicht auf die LED-Werbeschilder gänzlich verhindern. Fußgänger befinden sich dort in dem Bereich (Rückseite des Centers) auch keine. Somit erfüllt dieses Schild weder eine Werbe- noch eine Hinweiskfunktion, da in dem Bereich sich auch kein Eingang befindet. Aus diesem Grunde wäre es aus Anwohnersicht sehr wünschenswert, wenn die Beleuchtung von Werbe- und Hinweisschildern auf der Rückseite des Centers zum Schützenhaus hin unterbunden wird. Wenn lediglich die Beleuchtungsfunktion nicht verhindert werden kann, dann wäre ein komplettes Werbeverbot an dem Markt auf der Rückseite wünschenswert.</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>Dieser Anregung wird teilweise entsprochen. Eine entsprechende gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Für zukünftig installierte, beleuchtete Werbeanlagen gilt, dass diese an der Nordseite der Gebäude unzulässig sind.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Gleiches sollte für das Schützenhaus und alle anderen Gebäude auf dem Gelände gelten. Die Beleuchtung des neuen LED-Schildes vom Schützenhaus über der Tür vom Schützenhaus sollte zumindest von 21 Uhr bis 8.00 Uhr morgens unterbunden werden (da in der Zeit auch kein Schütze auf dieses Hinweisschild angewiesen ist).</p> <p>4) <u>Flurstück 45 / 10: was bedeutet „Urbanes Gebiet“?</u> Zurzeit ist die Fläche neben dem Schützenhaus auf dem Flurstück 45/10 ein Parkplatz der Anwohner der Schützenstraße von dem Gebäude auf dem Flurstück 45/12. In dem alten und derzeit noch gültigen Bebauungsplan ist es auch als Parkfläche ausgewiesen. Wenn es nun in dem neuen Bebauungsplan als urbanes Gebiet ausgewiesen wird, kann dann dort später gebaut werden (Wohn- oder Gewerbebebauung). Ich lese es so, dass dort ein fünfgeschossiges Gebäude erstellt werden kann mit baulicher Höhe von 23,60 m. Damit wäre mein Grundstück ohne jegliche Sonneneinstrahlung mehr. Ist diese Option der Bebauung wirklich so gewollt? Auf der ausgewiesenen urbanen Fläche gibt es keine Baulinie bzw. Baugrenze. Jedoch sollte doch mindestens eine Baugrenze dort eingetragen werden, damit keine Bebauung ohne Grenzabstand erfolgen kann. Letztlich bitte ich um Herausnahme einer Bebauungsmöglichkeit, so dass auf dieser Fläche gar keine Bebauung möglich ist, um nicht weitere Versiegelungen, Minderungen von Parkplatzstellflächen etc. zu ermöglichen.</p> <p>5) <u>SO-Gebiet des Flurstückes: 58/15:</u> durch die Erweiterung auf weitere Einzelhandlungsmöglichkeiten,</p> <p>a. werde die Innenstadt mehr geschwächt, als es in dem Ursprungsgutachten von der CIMA festgelegt wurde. Eine ständige Anpassung von Einzelhandelsgutachten, lässt die Glaubwürdigkeit dieser Gutachten schwinden, da dann anscheinend jederzeit je nach Änderungswunsch Erweiterungen vorgenommen werden können.</p>	<p>Eine Nutzung ist nicht ausgeschlossen. Dieser Anregung kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht entsprochen werden, sondern ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.</p> <p>Bei dieser Fläche handelt es sich um Anliegerstellplätze. Es besteht auf der Fläche gem. Festsetzung kein Bauteppich, so dass eine Baumöglichkeit nicht gegeben ist. Zur besseren Lesbarkeit wird eine Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung der Einzelhandelssortimente steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>b. der Verkehr wird weiter ansteigen auf dieses Gebiet, sind dafür die Zufahrtsstraßen ausgelegt?</p> <p>c. Es wird ein weiteres Centrum erschaffen und sogar gestärkt, welches dann in den Wettbewerb zur Innenstadt, zum Gewerbegebiet Süd und zum Gewerbegebiet West geht. Die Zerklüftung von zentralen Gebieten schreitet damit weiter voran.</p> <p>d. Wenn dort weitere Einzelhandelsflächen entstehen, reichen die vorhandenen Parkplätze kaum noch aus. Sind die Gesamt-Parkplatzflächen für das künftige Vorhaben berechnet und geprüft?</p>	<p>Die Zufahrtstraßen sind ausreichend dimensioniert. Für das Bauleitplanverfahren wird begleitend eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Diese Auffassung wird seitens der Stadt nicht geteilt. Bei dem Pferdemarktgelände handelt es sich laut Einzelhandelsgutachten um den zentralen Versorgungsbereich und beugt von daher einer „Zerklüftung“ vor.</p> <p>Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	
<p>6) Parkplätze: zurzeit sind die Parkplätze für das jetzt betriebene Center auf den Flächen 58/11 und auf der MU-Fläche vor dem zentralen Eingang. Wenn nun die Wohnungen auf dem Combi und das geplante Hotel, sowie die Einzelhandelsflächen auf dem Flurstück 58/15 zusätzlich genehmigt werden, sind wahrscheinlich nicht ausreichend Parkplätze vorhanden. Bei einem Schlüssel von 1 Parkplatz pro 10 qm Verkaufsfläche, zusätzlich 1-2 Stellflächen pro Wohnung und dem Stellflächenschlüssel für die Hotelgäste dürfte die Gesamtmenge nicht ausreichen. Insbesondere da die Flächen auch für Parkplätze von Mitarbeitern in der Innenstadt verwendet werden. Bitte prüfen Sie für was die Parkplätze auf dem Gebäude des Combis zurzeit dienen. Ein wichtiger Faktor für den neuen Bebauungsplan sollte der Stellplatznachweis für das gesamte Gelände bestehend aus dem Combi-Center, das neu angedachte Einzelhandelsgebäude (Fressnapf etc.), die neu entstehenden Wohnungen und die Hotelgäste vom Hotel sowie den jeweiligen Mitarbeitern sein.</p>	<p>Siehe Oben.</p> <p>Die Parkplätze auf dem Parkdeck dienen den Bewohnern, den Mitarbeitern/ Beschäftigten der vorh. Betriebe im Sondergebiet und den Hotelgästen. Ein Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>7) <u>Versiegelungsquote:</u> Bei einer weiteren Bebauung auf dem Flächenstück 58/15 wird die Versiegelungsquote von 80 % auf dem gesamten Gelände schwer erfüllbar sein, da die jetzigen Parkplatzflächen anscheinend kein Biopflaster/Regenwasserdurchsickerndes Pflaster aufweisen. Das gesamte Gelände wäre dann versiegelt ohne dem Regen-bzw. Oberflächenwasser eine Chance zu geben in das Erdreich eindringen zu können. Dieses Oberflächenwasser muss sich einen Weg suchen und damit wäre die Gefahr hoch, dass das Wasser sich zu Lasten der Anwohner den Weg in die Blücherstraße und den Breiten Weg suchen würde. Die Wassermassen können weder von der alten Blücherstraße noch von den alten Kanalisationen der Blücherstraße und dem Breiten Weg aufgenommen werden. Damit würden die Gärten und die Wohnhäuser volllaufen im Starkregenfall, weil das Wasser von der großen versiegelten Fläche des Einkaufszentrums komplett an die Seiten fließen würde zu den Anwohnern.</p>	<p>Um die Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird begleitend zum Bauleitplanverfahren ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches vom Landkreis Aurich geprüft und genehmigt wird.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>8) <u>Klimakonzept:</u> Auf dem gesamten Gelände gibt es keine einzige (neue) Bepflanzung. Es wurden keine Auflagen zur Bepflanzung gemacht. Eingezeichnet sind nur Bestandsbepflanzungen auf den Nebenflächen, die jetzt schon vorhanden sind (z.B. auf dem Flurstück 47 / 9, städtisches Gelände oder der schmale Streifen am Flurstück 58/ 11, welches jedoch zurzeit nur mit Unkraut, wenn überhaupt bestückt ist). Hier sollte über ein Klimakonzept nachgedacht werden, um nachhaltig Grünbewachsungen als Versickerungsflächen und Insektenflächen sowie CO2-Aufnehmer in Form von Bäumen und Pflanzen einzubringen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Baugenehmigung wurde, noch ohne Stellplatzbaumpflanzungen, auf Basis des Bestandsbepflanzungsplanes erteilt. Im Bebauungsplan Nr. 350 werden eine Baumanpflanzung auf der städtischen Grünfläche und leicht vergrößerte Flächen für Baum- und Strauchanpflanzungen an der Stellplatzfläche festgesetzt. Zusätzlich ist eine Festsetzung zu Dachbegrünungen bei Flachdächern mit aufgenommen worden.</p>	
<p>9) <u>Wreesmann:</u> in dem Zuge des Bebauungsgebietes, bitte betrachten Sie auch die Parkplatzsituation beim Wreesmann, die auch in das gesamte Gebiet miteinwirkt. Hier sind zu wenig eigene Parkplätze</p>	<p>Der Sonderpostenmarkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 350 und ist</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>vorhanden, so dass viele Kunden in der Blücherstraße und Rudolf-Eucken-Allee parken.</p> <p>Das neu angeordnete Parkverbot in der Einmündung Blücherstraße wird regelmäßig ignoriert.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Hinweise und Anregungen aufnehmen und größtenteils berücksichtigen würden in dem neuen Bebauungsplan.</p>	<p>nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Dieser Hinweis wurde an die Untere Verkehrsbehörde weitergegeben.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Privater Einwender2 vom 11.04.2023		
<p>Ein privater Einwender hat sich telefonisch gemeldet und Bedenken hinsichtlich des geplanten Fuß- und Radweges angemeldet. Begründung: das „hintere“ Grundstück würde durch den Weg zerschnitten. Das Grundstück ist verpachtet, fällt aber im Zweifelsfall (z. B. Insolvenz Pächter) an den Verein zurück, so dass der Fuß- und Radweg nachteilig zur Nutzung des Grundstücks wäre.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Fuß- und Radweg wird umgeplant, sodass das Grundstück nicht mehr zerschnitten wird.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Gassco AS vom 11.04.2023**
- Entwässerungsverband Oldersum vom 12.04.2023**
- Gasuine Deustchland Transport Services GmbH vom 13.04.2023**
- Erster Entwässerungsverband Emden vom 14.04.2023**
- PLEDdoc GmbH vom 14.04.2023**
- Stadtgemeinde Esens vom 24.04.2023**
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 26.04.2023**
- Bundesagentur für Flugsicherung vom 26.04.2023**
- TenneT TSO GmbH vom 27.04.2023**
- Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg vom 11.05.2023**
- LEA Niedersachsen vom 11.05.2023**
- Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. vom 15.05.2023**
- NLStBV vom 15.05.2023**
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vom 26.04.2023**