

**Stadt Aurich**  
**Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße“**

**2. Öffentliche Auslegung**

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst Georgswall 1-5 26603 Aurich  21.09.2021	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege <b>leichte Bedenken</b> aufgrund der Lage in der Altstadt/Umwallung ist zum Teil archäologische Betreuung notwendig.</p> <p>Es müssen, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger archäologischer Maßnahmen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden.</p> <p>Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. CVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; es wird eine Prospektion durchgeführt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  17.09.2021	<p>Mit Schreiben vom 15. Juni 2018 – AP-LW-TW – 06/R7/18/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 15.06.2018 verwiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Schreiben vom 15.06.2018	<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Aurich und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>	<p>Die westliche Versorgungsleitung liegt in der Wallstraße außerhalb des Plangebietes. Die östliche Versorgungsleitung liegt im Randbereich der großen Mühlenwallstraße.</p> <p>Die Versorgungsleitungen befinden sich derzeit in dem festgesetzten Grünstreifen entlang der Großen Mühlenwallstraße. Die Leitungen werden in den Bereich des festgesetzten Fuß- und Radweges verlegt.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOVW</p>	<p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedernermeer, Tel.-Nr.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> 	<p>Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz NLWKN</p> <p>Betriebsstelle Aurich Oidersumer Straße 48, 26603 Aurich</p> <p>10.09.2021</p>	<p><b>Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD)</b> gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 Nds. MBl. Nr. 10/2018):</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden und Aussagen zur Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung sowie zur Löschwasservorsorge getroffen wurden.</p> <p><b>Stellungnahme als TÖB:</b></p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>NATURSCHUTZBUND (NABU)</p> <p>Weizenstraße 11 26605 Aurich</p> <p>29.09.2021</p>	<p>der NABU trägt folgende Anmerkungen vor:</p> <p>1. Zu den Hinweisen im Bebauungsplan zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und 5: Dort wird ausgeführt, dass die in der "Baumhöhlenkontrolle Sinning-Steinborn Januar 2013" aufgestellten Maßnahmen zur endoskopischen Kontrolle von Bäumen auf Fledermausquartiere vor einer Fällung einzuhalten sind und dass für die Überwachung die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig ist.</p> <p>Aus Sicht des NABU ist es unerlässlich, dass in dem Hinweis die Information eingeflochten wird, dass das Werk "Baumhöhlenkontrolle Sinning-Steinborn Januar 2013" Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.</p> <p>Der NABU bittet zudem um die Erweiterung des Hinweises dahingehend, dass ausführende Unternehmen oder selbstausführende Bürger sich vor Maßnahmen an den in Frage kommenden Großbäumen mit der für die Überwachung zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle sind Bestandteil des Umweltberichtes. Dieser ist wiederum als Teil II Bestandteil der Begründung. Damit ist das Werk "Baumhöhlenkontrolle Sinning-Steinborn Januar 2013" Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Ein gesonderter Hinweis ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Bei den Bäumen handelt es sich um Laubbäume, die nach der Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Dieser Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NATUR-SCHUTZBUND (NABU)	<p>2. Weder in den textlichen Festsetzungen noch in den Hinweisen werden folgende vom Landkreis Aurich in seiner Stellungnahme vom 20.06.2009 vorgetragene Verweise berücksichtigt:</p> <p><i>„... Während der Bauphase ist das Abtragen und Auftragen von Bodenmaterial, das Abstellen von Baumaterial sowie das Versiegeln des Bodens im Kronenbereich plus 1,5 m unzulässig.“</i></p> <p><i>Es ist die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; sowie die RAS-LP Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen anzuwenden.</i></p> <p><i>Zum Schutz der Bäume sind im Wurzelbereich (nach DIN 18 920 Kronentraufe plus 1,5 m) aus fachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen zulässig. Zu den erheblichen Beeinträchtigungen zählen auch ständiges Betreten von unversiegelten Wurzelbereichen, welches zu Bodenverdichtung führen kann. “</i></p> <p>Aus Sicht des NABU ist es erforderlich, dass diese Passagen in die textlichen Festsetzungen einfließen und diese Vorgaben in ihrer Gesamtheit jeder Baugenehmigung angefügt werden. Es ist immer wieder festzustellen, dass in Unkenntnis dieser Regelungen gegen die Baumschutzbestimmungen verstoßen wird. Häufig wird eine solche Unkenntnis auch nur vorgeschoben.</p>	<p>In dem in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis zur Baumschutzsatzung ist deutlich aufgeführt, dass eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden sind. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.</p> <p>Zudem ist textlich festgesetzt, dass Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB als Einzelbaum als zu erhalten festgesetzten Laubbäume Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und –abtrag im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig und sonstige Schädigungen zu vermeiden sind.</p> <p>Damit wird dem vorsorgenden Schutz der Bäume ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Die Planunterlagen werden um diesen Hinweis ergänzt.</p> <p>Hierzu ist bereits ein Hinweis in der Baumschutzsatzung enthalten (siehe oben).</p> <p>Siehe oben</p>
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 29.09.2021	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. BauGB zu erstatten.</p> <p>Zur Versorgung des Sanierungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist u. U. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. <a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	Siehe oben
7	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich  31.08.2021	<p>Zum o. a. Bebauungsplan habe ich zuletzt am 23.05.2018, Az.: 2-2111/21102-310, eine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB abgegeben auf die ich vollinhaltlich verweise.</p> <p>Eine Abwägung dazu wurde mir bisher nicht übersandt und es erfolgte offensichtlich keine Überprüfung oder Überarbeitung der, von hier angesprochenen, Belange. Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>	
	Schreiben vom 23.05.2018	<p>Gegen die geänderte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 310 bestehen von hier im Grunde keine Bedenken. Das Ergebnis der Vorabstimmung und die Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB wurde weitgehend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Folgende Hinweise möchte ich zur weiteren Abwicklung dennoch geben:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p><u>Fuß-/Radweg:</u></p> <p>Diese Anlage soll gem. 3.2.5 der Begründung in 4,50 m Breite befestigt werden, weil sie auch vom Müllfahrzeug befahren werden muss. Es handelt sich somit um eine gemischte Nutzung. Im Bebauungsplan ist die Anlage in einer Breite von nur 3,50 m dargestellt. Diese Abweichung sollte geprüft werden. Ich gehe davon aus, dass diese Anlage von der Stadt Aurich gebaut und unterhalten wird. Weitere Abstimmungen wären dann nicht erforderlich.</p> <p><u>Grünstreifen mit Pflanzgebot:</u></p> <p>Vor Herstellung der Bepflanzung empfehle ich die Lage der Kanäle und Versorgungsleitungen zu prüfen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch Hochstammpflanzungen die Sicht auf die Lichtsignalanlage in Höhe der Tiefgarageneinfahrt nicht beeinträchtigt wird. Die vom Bundesstraßengrundstück benötigte Fläche kann die Stadt erwerben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im geänderten Entwurf wird ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,0 m vorgesehen, um diesen Verkehrsteilnehmern ausreichenden Platz einzuräumen. Vor dem Hintergrund der Veränderung in der Mobilität, in der unter anderen vermehrt Lastenräder eingesetzt werden, ist diese Breite gerechtfertigt. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Anlage wird von der Stadt hergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Pflanzstreifen wird in einer Breite von 3,60 m festgesetzt; dieses ist ausreichend für die Anpflanzung der Bäume. Die Anpflanzungsmaßnahmen werden in Bezug auf die Lage der Versorgungsanlagen und der Lichtsignalanlage überprüft. Die Versorgungsleitungen befinden sich derzeit in dem festgesetzten Grünstreifen entlang der Großen Mühlenwallstraße. Die Leitungen werden in den Bereich des festgesetzten Fuß- und Radweges verlegt.</p>
8	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg  27.08.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>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 gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</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:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Entwässerungsverband Aurich mit Schreiben vom 28.09.2021
2. Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.09.2021

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Einwender 1 26.09.2021	<p>Wir sind Eigentümer der Liegenschaft der Flur 16, Flurstücke 293/14 und 305/16, Wallstraße 48 in Aurich, und möchten zur o. g. Bauleitplanung auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Punkt 1.3 „Beschreibung des Plangebietes“ wird in der Begründung eine Fassadenabwicklung der Wallstraße dargestellt, die nicht der Örtlichkeit entspricht. Stattdessen ist das Gebäude der ehemaligen Tischlerei Heyen dargestellt, welches im Jahre 2012 zum Zwecke der Neubebauung abgerissen worden ist. Die in dieser Fassadenabwicklung dargestellten Trauf- und Firsthöhen passen nicht zu den jetzigen Örtlichkeiten. Unter Anwendung der Definition im Bebauungsplan Nr. 310 über die Ermittlung der maximalen Traufhöhen von 6,50m, verfügt das Gebäude Wallstraße 48 über eine Traufhöhe von 6,90m, und übersteigt damit die geplante zulässige Traufhöhe um 40cm.</li> <li>• In den örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2.4 straßen- seitige Dacheinschnitte ausgeschlossen. Das Gebäude Wallstraße 48 hat sowohl an der westlich zur Wallstraße gelegenen Dachfläche als auch an der rückwärtigen östlichen Dachfläche, Dacheinschnitte.</li> <li>• In den örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2.5 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, die von der Wallstraße eingesehen werden können, ausgeschlossen. Die Dachfläche unseres Gebäudes verfügt über Sonnenkollektoren (Solarthermie) die von der Wallstraße eingesehen werden können.</li> <li>• Mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung Az.: 2/24 San 11/201 und mit der Bauschein Nr. 23.10-68/12 wurde das jetzige Gebäude auf der Grundlage des Bauungsplanes Nr. 173 genehmigt. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Kerngebiet fest. Grund- und Geschossflächen sind nicht festgesetzt. Unter Anwendung der BauNVO 1990 und der jetzigen Grundstücksfläche von 242m<sup>2</sup> wurde in der Baugenehmigung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,71 erreicht, und übersteigt die geplante Festsetzung der GRZ von 0,6 erheblich.</li> </ul>	<p>Die Abbildung in Punkt 1.3 zeigt die Fassadenabwicklung zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme dar. Das Gebäude der ehemaligen Tischlerei war seinerzeit noch vorhanden. Die Ableitung der Trauf- und Firsthöhen erfolgte auf der Grundlage der historischen Bebauung und bleibt daher bestehen. Für das Gebäude des Einwenders mit abweichenden Höhen greift der Bestandsschutz.</p> <p>Der Ausschluss von Dacheinschnitten auf der zur Wallstraße ausgerichteten Dachseite bleibt bestehen, um die Merkmale der stadtbildprägenden Dachlandschaft auf den Altstadtstraße beizubehalten. Für das Gebäude des Einwenders mit abweichenden Dachgestaltung greift der Bestandsschutz.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zur Einschränkung der Photovoltaikanlagen wird zugunsten des Klimaschutzes gestrichen.</p> <p>Durch die vereinbarte Übernahme von städtischen Grundstücksteilen vergrößert sich das anrechenbare Baugrundstück, sodass die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,6 eingehalten wird.</p>

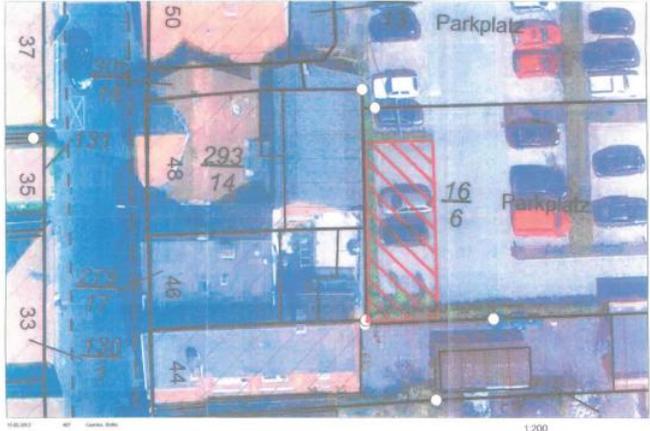
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der beigefügten sanierungsrechtlichen Genehmigung wurden einige Vereinbarungen getroffen. Hierbei geht es zum einen um den Ankauf der Löhne durch die Stadt Aurich, und zum anderen um den Ankauf von rückwärtigen Grundstücksflächen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Abstellräume, siehe Anlage 1. Ferner wird die Nutzung der Übergangszeit geregelt, siehe Anlage 2.</li> </ul> <p>Punkt 1</p> <p>Aufgrund der jetzigen Planungen zum Bebauungsplanes Nr. 310 wird die Grundstückstiefe auf 25,00m begrenzt.</p> <p>Punkt 2</p> <p>Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche wird abweichend von der vereinbarten Tiefe von 5,00m, nach der jetzigen Planung im Bebauungsplan Nr. 310 für die Unterbringung der Stellplätze eine Tiefe von 6,00m festgesetzt, welches die Unterbringung der in der Anlage 1 dargestellten Nebengebäude bei einer Grundstückstiefe von 25,00m kaum noch zulässt!</p> <p>Bei dem Vollzug der Vereinbarung und der Vollendung der Baugenehmigung (Stellplätze, Nebengebäude) ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca. 304 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Grundfläche der jetzigen Bebauung entspricht der geplanten zulässigen GRZ von 0,6. Anders verhält es sich jedoch mit der GRZ<sub>H+N</sub>, welche die Summe der Haupt- und Nebenanlagen beschreibt. Bei einer Stellplatztiefe von 6,00m plus Haupt- und Nebengebäude wird eine Fläche von 270m<sup>2</sup> versiegelt. Dies ergibt eine GRZ<sub>H+N</sub> von 0,89 und übersteigt damit die anzuwendende Kappungsgrenze von 0,8.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist korrekt und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tiefe der Stellplätze stellt die Maximalausnutzung dar, um den heutigen Ansprüchen der Kfz gerecht zu werden. Zwischen dem Wohnhaus und der Stellplatzfläche sind noch ca 5 m Abstand, um kleine Nebenanlagen unterzubringen. Die Ausgestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen obliegt dem Eigentümer. Eine geringere Tiefe zugunsten der Nebenanlagen ist möglich und insbesondere bei diesem Standort akzeptabel, da durch die östlich angrenzenden bis zu 9 m breite Verkehrsfläche der Platzsituation ein größere Bewegungsspielraum vorhanden ist als bei der 6 m breiten Straße.</p> <p>Der Hinweis, dass die GRZ für das Hauptgebäude eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Grundstücksgröße von 304 qm ergibt sich bei der GRZ von 0,6 eine zulässige Grundfläche von 182,4 qm und bei einer GRZ von 0,8 eine zulässige Grundfläche von 243,2 qm. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 173 qm, damit verbleiben rund 70 qm für Stellplätze. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 11.50 m und einer Stellplatztiefe ergibt sich eine Fläche von 70 qm. Damit ist die GRZ im Grundsatz ausreichend. Sollten noch versiegelte Flächen für Nebengebäude erforderlich werden, ist eine vollständige Versiegelung der Stellplatzflächen zu vermeiden.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
		<p>Wir bitte die genannten Punkte zu berücksichtigen, wobei die Frage zu klären ist, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310, alle hier genannten Abweichungen über den Bestandsschutz abgedeckt werden sollen.</p>	<p>Die Abweichungen sind über den Bestandsschutz abgedeckt.</p> <p>Grundsätzlich haben rechtmäßig entstandene Nutzungen Bestandsschutz. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung kommen erst bei einer <u>wesentlichen Änderung</u> des Baukörpers (größerer Umbau oder Neubau) oder bei einer <u>Nutzungsänderung</u> (Änderung der genehmigten Benutzungsart) zum Tragen. Als wesentliche Änderung sind Maßnahmen zu verstehen, die die Qualität bzw. die Quantität einer baulichen Anlage wesentlich verändern. Die abschließende Entscheidung über den Bestandsschutz obliegt der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Aurich.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
	Fortsetzung Einwender 1	<p><b>STADT AURICH (Ostfriesland)</b> Der Bürgermeister</p>  <p>Stadtverwaltung Bgm.-Höfen-Platz 1 26903 Aurich</p> <p>  Eingang Fischteichweg 10</p> <p>Bearbeitet von: Herrn Fießner Zimmer-Nr.: 311 Tel. (0 49 41) 12-0 Durchwahl Nr. 12-2401 Telefax - Nr. 12-552401 E-Mail: u.fuessner@stadt.aurich.de</p> <p>Sprechzeiten: Mo. - Mi. 8.00 - 15.30 Uhr Do. 8.00 - 18.00 Uhr Fr. 8.00 - 12.30 Uhr</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum und Zeichen Ihres Schreibens</td> <td>(Bitte bei Antwort angeben) Mein Zeichen</td> <td>(Bitte bei Zahlung angeben) Kassenzahlen</td> <td>Aurich, den</td> </tr> <tr> <td>08.03.12</td> <td>2/24 San 11/2012</td> <td></td> <td>08.07.2012</td> </tr> </table> <p>Ihr Antrag vom 08.03.2012 auf Sanierungsgenehmigung für das Grundstück Aurich, Wallstraße 48 u. 48 a, Flur 16, Flurstücke 293/14 und 305/16</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr</p> <p>für das Umfeld des o.g. betroffenen Grundstückes wurden in der Rahmenplanung Historische Altstadt Aurich Sanierungsziele formuliert. Diese wurden Ihnen im Rahmen verschiedener Gespräche mit Frau Gerdes, Fachdienst 21 (Planung) erläutert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Sanierungsziele wird die sanierungsrechtliche Genehmigung daher unter folgenden Bedingungen gem. § 145 Abs.4 BauGB erteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt Aurich wird auf der Grundlage des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 310 von der Eigentümerin die Übernahme von städtischen Grundstücksteilen bis zu einer Grundstückstiefe von max. 30,0 m verlangen. Die Übernahme der Grundstücksflächen erfolgt zum Verkehrswert von 150,00 €/qm. Sobald die Voraussetzungen zur Übernahme der Flächen vorliegen, verpflichten sich die Vertragsparteien zur unverzüglichen Vorbereitung und Abschluss eines entsprechenden notariellen Grundstückskaufvertrags.</li> <li>Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche sind nach Übernahme der Grundstücksflächen durch die Eigentümerin in einer Tiefe von 3,0 m die für das Bauvorhaben erforderlichen privaten Stellplätze nachzuweisen. (Siehe ANLAGE 1)</li> <li>Bis zur Umsetzung der Grundstücksübernahme durch die Eigentümerin stellt die Stadt Aurich der Eigentümerin eine angrenzende Grundstücksfläche auf dem Flurstück 16/6, Flur 16 für das Aufstellen von Nebenanlagen sowie für die vorübergehende Schaffung von 4 Stellplätzen zur Verfügung. Die Fläche ist in der ANLAGE 2 rot schraffiert gekennzeichnet.</li> <li>Ein Nutzungsentgelt für die Bereitstellung der unter Ziffer 3 genannten Grundstücksflächen ist von der Eigentümerin bis zur Umsetzung der Grundstückübernahme gemäß Ziffer 1 nicht geschuldet.</li> <li>Falls ein Grundstückserwerb nicht erfolgt aus Gründen, die die Stadt zu vertreten hat, verpflichtet sich die Stadt vier Einzelplätze in einer öffentlichen Stellplatzanlage - in räumlicher Zuordnung zu dem Neubauvorhaben - zur Verfügung zu stellen. Die Eigentümerin trägt die Kosten anteilig für den Grunderwerb und die Herstellung gemäß Ziffer 1 und 2.</li> </ol>	Datum und Zeichen Ihres Schreibens	(Bitte bei Antwort angeben) Mein Zeichen	(Bitte bei Zahlung angeben) Kassenzahlen	Aurich, den	08.03.12	2/24 San 11/2012		08.07.2012	
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	(Bitte bei Antwort angeben) Mein Zeichen	(Bitte bei Zahlung angeben) Kassenzahlen	Aurich, den								
08.03.12	2/24 San 11/2012		08.07.2012								

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
	Fortsetzung Einwender 1	<p>6. Gemäß Rahmenplan und Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 ist nördlich des Gebäudes Wallstraße 48 die vorhandene Löhne als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Eigentümerin verpflichtet sich zum Verkauf der Löhne an die Stadt zum Bodenrichtwert von 150 €/qm. (Siehe ANLAGE 1)</p> <p>7. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Grundstücksfläche Wallstraße 48 - vorbehaltlich der genehmigten Baugenehmigung (Antrag vom 20.01.2012) - bis spätestens 31.12.2014 zu bebauen bzw. im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes die Bauverpflichtung an den Erwerber rechtswirksam im Rahmen des notariellen Kaufvertrags weiter zu geben.</p> <p>8. Die Eigentümerin verpflichtet sich für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung pro überschrittenes Jahr zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt Aurich gemäß Ziffer 9.</p> <p>9. Zur Sicherung der in Ziffer 1, 2, 5, 6 und 7 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich die Eigentümerin, der Stadt für jede Zuwiderhandlung gegen eine der Bindungen nach vorheriger schriftlicher Androhung eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,00 € zu zahlen. Die zukünftige Eigentümerin verpflichtet sich im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe an den Erwerber rechtswirksam im Rahmen des notariellen Kaufvertrags weiter zu geben.</p> <p>10. Beide Vertragsparteien sind sich einig, dass bis zum 31.12.2017 ein endgültiger Zuschnitt der Eigentumsflächen oder die Eigentumsanteile in einer öffentlichen Fläche gemäß Anlage 1 vorzunehmen sind.</p> <p>Derzeitige Kostentarif zur Verwaltungskostenrechnung ( 12) der Stadt Aurich vom 14.04.88, in der 5. Zr. geltenden Fassung, Tarif Nr. 4 wird für die Erstellung von Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch eine Gebühr in Höhe von 140,- Euro zusätzlich der entstehenden Auslagen erhoben. In den vorgenannten Gebühren sind evtl. Kosten für eigene Ermittlungen in Höhe und für eine Ortsbesichtigung anhalten. Bitte überweisen sie die Gebühr innerhalb einer Woche auf eines der Konten der Stadtkasse unter Angabe des Buchungskennzeichens „Abgabeart 2405“ und der jeweiligen Gebührennummer.</p> <table border="1" data-bbox="730 810 1093 882"> <thead> <tr> <th>Genehmigung gem. §§ 144/145 BauGB</th> <th>Auslagen</th> <th>Insgesamt Euro</th> <th>Geb.-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>140,00</td> <td>3,-</td> <td>143,00</td> <td>San 11/12</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b></p> <p>Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats, vom Tage der Bekanntgabe angerechnet, bei der Stadtverwaltung Aurich entweder schriftlich bei der Stadt Aurich, Fischteichweg 10 oder zur Niederschrift zu erheben. Wird der Widerspruch schriftlich eingelegt, so muss er innerhalb der genannten Frist bei der Stadtverwaltung eingegangen sein.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p> <p> Völker</p> <p>Anlagen: Anlage 1 Anlage 2</p>	Genehmigung gem. §§ 144/145 BauGB	Auslagen	Insgesamt Euro	Geb.-Nr.	140,00	3,-	143,00	San 11/12	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
Genehmigung gem. §§ 144/145 BauGB	Auslagen	Insgesamt Euro	Geb.-Nr.								
140,00	3,-	143,00	San 11/12								

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p><u>Legesplan nach dem Flächentausch</u> M=1:200</p>  <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ortszahl</li> <li> Fläche Übergang</li> <li> Freifläche</li> </ul>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1		Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.