

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 360, Kino Emders Straße und 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen und Bedenken zur 1. Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB u. § 13a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme	Seite
1. Deutsche Telekom Technik GmbH.....	1
2. Ostfriesische Landschaft.....	2
3. Sonne GmbH.....	2
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband.....	4
5. Entwässerungsverband Aurich.....	5
6. EWE Netz GmbH.....	5
7. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg.....	6
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH.....	6
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.....	6
10. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.....	7
11. Wolfgang Ens.....	7
12. Dr. Hayo Schapp.....	7
13. Aurich Carolinenhof B.V.....	8
14. Wilfried Gieseler.....	14
15. Willi Kroll.....	19
16. Landkreis Aurich.....	21
17. Polizeiinspektion Aurich / Wittmund.....	24

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
1. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PT112 Gerhard Theiling, Fachreferent Linientechnik Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück +49 541 333-6014 (Tel.) +49 541 333-6019 (Fax) E-Mail: Gerhard.Theiling@telekom.de			
Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.			
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der	Ist im Rahmen der Baudurchführung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.			
Wir bitten Sie, uns zu der Baubesprechung vor dem Beginn der Tiefbauarbeiten einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.	Ist im Rahmen der Baudurchführung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	Nein
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Wird berücksichtigt.	Kenntnisnahme	Nein
2. Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Sonja König Georgswall 1 -5, 26603 Aurich Tel.: 04941 1799-29 Fax: 04941 1799-94 koenig@ostfriesischelandschaft.de			
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Ist bereits berücksichtigt worden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.	Berücksichtigung	Nein
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. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
3. Sonne GmbH Kirchdorfer Str.11 26603 Aurich Fon: 04941-10417 Fax: 04941-68345 E-Mail: trapp@gesundsonnen.com			
Stellungnahme vom 13.09.2016 Betr.: Einspruch gegen den Bebauungsplan 360 (Kinoplanung) Als Anlieger mit dem Objekt Emders Straße 7a erhebe ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan 360, unter anderem, weil meinem Grundstück Nutzfläche und Zu- und Abfahrt zur Emders Straße entzogen werden (textliche Festsetzung Nr.7). Betr.: Ergänzung meines Einspruchs gegen den Bebauungsplan 360 (Kinoplanung) vom 13.09.2016			

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Als Anlieger mit dem Objekt Emders Straße 7a erhebe ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan 360, weil er den Wert der Immobilie erheblich mindert.</p> <p>Die direkte Zufahrt von der B72 in Verbindung mit der für den Verkehrsteilnehmer sichtbaren Parkfläche vor dem Geschäftseingang ist bestimmend für den hohen Wert der Geschäfts-Immobilie Emders Straße 7a. Hinzu kommt die rückwärtige Zugänglichkeit zum gesamten Grundstück von der Bgm.-Schwiening-Straße.</p> <p>Voraussetzungen für die Rücknahme des Einspruchs wären:</p>			
<p>Der Bebauungsplan muss so geändert werden, dass mein Grundstück weiterhin von der Emders Straße auf öffentlicher Straße erreichbar ist und die oben beschriebene Sichtachse zwischen Zufahrt und Parkfläche vor dem Geschäftseingang erhalten bleibt.</p> <p>Je weiter ein Umweg von der vorhandenen Zufahrt zur B72 zur neu geplanten Zufahrt ausfällt, desto höher muss die Kompensation für den Verlust der direkten Zufahrt zur B72 ausfallen.</p> <p>Hinzu kommt eine Kompensation für den Verlust an Grundfläche durch die geplante Verbreiterung der B72.</p>	<p>Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden mit dem Eigentümer des Gebäudes Bgm.-Schwiening-Straße 7a die vertraglichen Grundlagen für die Einbeziehung des Grundstückes für Erschließungs- und Schallschutzmaßnahmen geschaffen. Die Erschließung des Grundstückes der Sonne GmbH von der Emders Straße wird nunmehr durch Ergänzung einer Öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses im Bebauungsplan erweitert.</p>	Berücksichtigung	Ja
<p>Auf meinem Grundstück wäre nur dann eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich, wenn auf meinem Grundstück eine lärmerezeugende Nutzung, z.B. eine Diskothek (errichtet wird).</p>	<p>Das ist richtig. Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach dem Verursacherprinzip und sind vom Antragsteller des emittierenden Vorhabens nachzuweisen.</p>	Kenntnisnahme	Nein
<p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Lärmschutzwand verhindert die rückwärtige Zugänglichkeit im Wesentlichen, weil sie die Fahrspur zur Bgm.-Schwiening-Straße verschließt.</p>	<p>Im Bereich des Gebäudes Bgm.-Schwiening-Straße 7a ist einerseits aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ein möglichst geschlossenes Gefüge aus Gebäude und Schallschutzwand zu entwickeln, andererseits ist die Forderung des Anliegers nach einer Durchfahrt zwischen den Anlagen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist ein Abstand der Lärmschutzwand zum Bestandsgebäude von 4,0 m festgelegt. Die Schallschutzwand löst einen Grenzabstand auf dem Grundstück 7a aus, der sich mit dem Grenzabstand des Bestandsgebäudes überlagert. Die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der festgesetzten Abstände ist vorab mit dem zuständigen Fachdienst 23 (Bauordnung) der Stadt Aurich geklärt worden. Mit dieser Anordnung der Lärmschutzwand ist die Erschließung des Grundstückes 7a von der Bgm.-Schwiening-Straße weiterhin gewährleistet.</p>	Berücksichtigung	Ja
<p>Für folgende Nachteile erwarte ich Kompensation bzw. Rücksichtnahme.</p> <p>Allein durch die Planungssituation sind mir Verluste entstanden, weil ich deshalb den Leerstand (seit Jahresbeginn) nicht durch einen Mietvertrag beenden konnte. In der ungeklärten Planungssituation ist kein Mieter bereit zu investieren, geschweige denn langfristige Verträge abzuschließen.</p>	<p>Eine „ungeklärte Planungssituation“ auf der der Sonne GmbH benachbarten Fläche liegt aufgrund dieser Bauleitplanung nicht vor. Der Bebauungsplan formuliert eine klare städtebauliche Zielsetzung für das brachliegende Grundstück des ehemaligen Autohauses.</p>	Keine Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren.	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Ab vergangenen Mai hätte ich vermieten können, bliebe der Status quo erhalten. Die zu erwartenden Baumaßnahmen werden zusätzlich den geschäftlichen Nutzwert der Immobilie auf unbestimmte Zeit mindern, insbesondere dann, wenn ich der Änderung der Anbindung an die B72 zustimmen sollte.</p> <p>Zur Kompensation sind drei „Bereinigungen“ erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Flurbereinigung, durch die die Grundstücke 7a und 7 vereint werden zu einem Grundstück mit der Adresse Emders Straße 7. 2. Die Einstufung als Gewerbeobjekt in einem Gewerbegebiet. 3. Die Unklarheit über die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Geschäftsbetrieb muss mit einem Vertrag bereinigt werden. 	<p>Die Kompensation bzw. Entschädigung wird durch § 39 ff BauGB geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Entsprechende Verhandlungen mit der Sonne GmbH haben parallel zum Bebauungsplanverfahren stattgefunden. Die vertraglichen Grundlagen zur Einbeziehung des Grundstückes für Lärmschutzmaßnahmen wurden geschaffen.</p>		

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Georgstraße 4 26919 Brake
 Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Höcker
 T lb - 131/16/Hö/sbe
 Tel. 04401 916-265 Fax 04401 916-35265
 hoecker@oowv.de

Mit Schreiben vom 26. April 2016 -Tlb-131/16/Hö/sbe - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

Stellungnahme v. 26. April 2016 zum Vorentwurf der Bauleitplanung:

<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Soweit in der Planunterlage erkennbar, liegt eine 150'er Leitung des OOWV bereits unter den Nebenanlagen der Emders Straße. Im Rahmen der Erschließung wird der Sachverhalt mit dem OOWV abgestimmt. Bei den weiteren Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, deren Erhalt bzw. Entfernung im Rahmen der Baudurchführung vom Bauherrn mit dem OOWV abzustimmen ist.</p>	Kenntnisnahme	Nein
<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 gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme	Nein
<p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Eintragung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da sich die Versorgungsleitung des OOWV in der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche befindet.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Wasser V unter Anwendung des§ 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.			
Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.	Kenntnisnahme	Nein
Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Dringenberg von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel. 04948 9180111, in der Örtlichkeit an.	Wird im Rahmen der Erschließung veranlasst.	Kenntnisnahme	Nein
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Wird veranlasst.	Berücksichtigung	Nein
5. Entwässerungsverband Aurich			
Am Pferdemarkt 1 26603 Aurich Tel. (0 49 41) 95 25- 0 Fax (0 49 41) 95 25-20			
Wie bereits beschrieben, werden die Belange und der Aufgabenbereich des Verbandes in den Verfahren nicht unmittelbar berührt. Zum Bebauungsplan Nr. 360 bestehen daher, seitens des Entwässerungsverbandes Aurich, keine Einwände und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
6. EWE Netz GmbH			
Ubbo-Emmius-Straße 7-9, 26789 Leer Tel. 0491 99754-245 Fax 0491 99754-219 Werner Müller, werner.muelder@ewe-netz.de			
In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20 KV und 1KV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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.	Soweit in den Planunterlagen erkennbar, liegen die Hauptversorgungsleitungen der EWE bereits unter den Nebenanlagen der Emders Straße. Im Rahmen der Erschließung wird der Sachverhalt mit der EWE abgestimmt. Bei den weiteren Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, deren Erhalt bzw. Entfernung im Rahmen der Baudurchführung vom Bauherrn mit der EWE abzustimmen ist.	Kenntnisnahme	Nein
Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.			
7. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg			
Postfach 1752, 26697 Emden Tel. 04921 8901-34 Fax 04921 8901-9217 Ansprechpartner: Dipl.-Ökonom Hartmut Neumann, Referent Standortpolitik			
Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH			
Heisfelder Straße 2, 26789 Leer koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de			
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. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Soweit in der Planunterlage der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erkennbar ist, handelt es sich um Hausanschlussleitungen von baulichen Anlagen, deren Abriss bei Durchführung des Projektes vorgesehen ist. Der Erhalt bzw. die Entfernung dieser Hausanschlussleitungen ist im Rahmen der Baudurchführung vom Bauherrn mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH abzustimmen.	Kenntnisnahme	Nein
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie			
Postfach 12 54, 49702 Meppen Ansprechpartner: Herr Nospickel Tel.: 04931 9356-25			
Nach hier vorliegenden Informationen ist im Bereich kein Bergbau umgegangen. Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Der Mitwirkungsaufwand gem. Baugebührenordnung (BauGO) entfällt. Der Zeitaufwand für diese Stellungnahme beträgt weniger als 15 Minuten (§5 BauGO letzter Satz).	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
10. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN, Regionaldirektion Aurich, Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich Ansprechpartner: Wilhelm Wicht Tel. 04941 176/503 Fax 04941 176-596 olaf.terveer@lgl.niedersachsen.de			
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
11. Wolfgang Ens Thedaweg 4, 26603 Aurich			
Als Anwohner des Thedawegs bin ich nur wenige Meter vom Neubau des Kinos entfernt. Schon jetzt wird der Thedaweg gerne als Parkplatz bei Veranstaltungen in der Arena genutzt da schon da der Platz nicht ausreicht. Es gibt keine Handhabe dies zu unterbinden. Ein Anliegerschild befindet sich nur an der Einbiegung der Emders Straße. Ein zweites Schild am Eingang zum Lazarettweg fehlt. Bei Benutzung des Parkplatzes an der Arena für Marktveranstaltungen ist die Situation noch chaotischer, da die Stadt am Extumer Weg ein Halteverbot einrichtet. Aus diesem Grund wird gerne im Thedaweg geparkt. Mit Bau des Kinos mit ca. 1000 Plätzen und nur 150 Parkplätzen wird die Situation noch problematischer. Die Autos die von der Oldersumer Straße kommen werden wie bisher über die Bürgermeister Schwiening-Straße einbiegen und dann auch hier parken. Ein zweites Anlieger-Schild am Eingang zum Lazarettweg wäre hier schon eine Hilfe, da dann eine Handhabe besteht.	Verkehrsordnungsrechtliche Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden vom zuständigen Fachdienst 32 der Stadt Aurich beurteilt. Im Bebauungsplan sind im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten Zu- u. Abgangsverbote zum Extumer Weg berücksichtigt worden. Damit werden direkte Verkehrsströme in die anliegenden Quartiere verhindert. Die Haupteinfahrt wird durch Anbindung des Plangebietes zur Emders Straße erfolgen. Gleichwohl kann die angesprochene Verkehrsproblematik dadurch alleine vermutlich nicht gelöst werden. Verkehrsordnende Maßnahmen in den angrenzenden Quartieren werden vom zuständigen Fachdienst der Stadt Aurich geprüft.	Kenntnisnahme	Nein
12. Dr. Hayo Schapp Emders Straße 1, 26603 Aurich			
Als Eigentümer des Wohnhauses Bgm.-Schwiening-Straße 40/42, in welchem 8 Wohnungen an Mieterparteien vermietet sind, bin ich von der oben bezeichneten Planung direkt betroffen. Mir wurde mitgeteilt, dass Schallschutzgutachten eingeholt worden sind und das aufgrund dieser Gutachten zunächst eine Schallschutzwand in einer Höhe von 6m geplant war, die sowohl mein Grundstück wie auch das Nachbargrundstück (Sonnenstudio von Herrn Trapp) von dem zu erwartenden Lärm auf dem neuen großen Parkplatz des Kinos abschirmt.			
Mir wurde ferner mitgeteilt, dass Herr Trapp als Eigentümer des Grundstücks Sonnenstudio Gegenvorstellungen erhoben hat, mit dem Ziel zu verhindern, dass die geplante Lärmschutzwand zwischen dem zukünftigen Parkplatz des Kinos und seinem Grundstück errichtet wird. Herr Trapp soll geäußert haben, dass die erforderliche Abschirmung meines Hausgrundstücks dadurch bewerkstelligt werden könne, dass die Schallschutzwand, die zum Schutz meines Grundstückes dienen soll, errichtet werden solle zwischen seinem Grundstück und meinem Grundstück. Mit dieser abgeänderten	Der Bebauungsplan muss unter dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung geeignete Maßnahmen in die Abwägung einstellen, um von der Planung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte <u>im Grundsatz</u> zu lösen. Geeignete Maßnahmen sind im vorliegenden Fall durchaus Lärmschutzwände in einer Höhe bis zu 6,0 m. Diese Höhe ist geringer als die Höhe benachbarter Gebäude. Über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NbauO (Grenzabstands-	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Planung bin ich nicht einverstanden, weil dadurch mein Hausgrundstück dann sogar an zwei Seiten von der sehr hohen Schallschutzmauer eingegrenzt werden würde.	vorschriften) wird der Drittschutz in Bezug auf vertragliche Grenzabstände gewährleistet. Die Einhaltung der notwendigen Tiefe der Abstandflächen belegt in der Regel, dass eine erdrückende Wirkung zu Lasten des Nachbarn nicht gegeben ist. Es liegen hier auch keine besonderen Umstände vor, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen. Das Wohngebäude befindet sich in einiger Entfernung zu der Lärmschutzwand. Die betroffenen Bereiche sind hauptsächlich Gartenbereiche. Die Lärmschutzwand verläuft zudem in nördlicher und östlicher Richtung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Grundstücks wird daher durch die Lärmschutzwand nicht bewirkt.		
Im Übrigen habe ich auch die Befürchtung, dass die neue Schallschutzmauer, die zum Schutz meines Grundstückes dient, auf dem Grundstück von Herrn Trapp geplant werden soll, späterhin überhaupt nicht gebaut wird, denn solange Herr Trapp Eigentümer der Grundstücksfläche ist, auf welcher die Lärmschutzwand erbaut werden soll, wird er als Eigentümer, so befürchte ich, Mittel und Wege finden, die Erstellung auf seinem Grundstück zu verhindern. Immerhin wird nämlich die neugeplante Lärmschutzwand auf seinem Grundstück einen Teil seines Grundstücks (3m Streifen) hinter der Lärmschutzwand für ihn praktisch nutzlos machen.	Der Nachweis der Schallschutzanforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller des emittierenden Vorhabens zu führen; ebenso ist hier nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen vorliegen.	Berücksichtigung	Nein
Wenn also die neu geplante Lärmschutzwand zwischen dem Grundstück von Herrn Trapp und meinem Grundstück nicht zu verhindern sein sollte, muss auf jeden Fall sichergestellt werden, dass der Grundstücksteil auf dem die Lärmschutzwand errichtet werden soll, nicht mehr im Eigentum von Herrn Trapp verbleibt, sondern an die Stadt Aurich oder an den Kinobetreiber übertragen wird.	Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden mit dem Eigentümer des Gebäudes Bgm.-Schwiening-Straße 7a die vertraglichen Grundlagen für die Einbeziehung des Grundstückes für Schallschutzmaßnahmen geschaffen.	Bereits berücksichtigt.	Ja
13. Aurich Carolinenhof B.V. Prins Alexanderstraat, NL-7051 BA Varsseveld <u>Vertreten durch</u> Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB Postfach 102365 · D 50463 Köln			
in dieser Sache zeigen wir an, dass uns die Aurich Carolinenhof B.V., Prins Alexanderstraat, NL-7051 BA Varsseveld, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht wird nachgereicht. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des innerstädtischen Einkaufszentrums Carolinenhof, in dem sich auch ein Kino mit derzeit 600 Plätzen befindet. Das Einkaufszentrum verfügt über ein Verkaufsflächenpotenzial von 15.000 qm, von dem derzeit allerdings lediglich die Hälfte belegt ist. Der Carolinenhof kann seine wichtige Magnetfunktion für die Auricher Innenstadt derzeit nur aktuell beschränkt wahrnehmen. Unsere Mandantin plant, das bestehende Kino zu modernisieren und zu erweitern. Entsprechende Anträge liegen der Stadt Aurich bereits vor.			

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 Kino Emders Straße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Kinos in Aurich auf dem Grundstück an der Emders Straße östlich der Bgm.-Schwiening-Straße schaffen.</p> <p>Hierzu werden namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Bedenken geltend gemacht:</p>			
<p>Der Bebauungsplan leidet an einem Offenlagefehler. Ausweislich der Liste der offengelegten Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen sind insgesamt 3 Stellungnahmen des Schallgutachters offenzulegen. Dies betrifft die Berichte 3 772-L1, 3772-15-L1 -01 und 3772-I 6-L2. Der erstgenannte Bericht datiert vom 31.03.2016 und wurde tatsächlich offengelegt Der letztgenannte Bericht datiert vom 02.05.2016 und wurde ebenfalls offengelegt. Der mittlere Bericht (3772-15-LI-01: Ergänzung zur schalltechnischen Beratung zum Kino Emders Straße 2016) ist, soweit ersichtlich, jedenfalls auf der Homepage der Stadt Aurich nicht bekannt gemacht worden. Klickt man diese Anlage an, erhält man wiederum den Bericht vom 02.05.2016 (3 772-I 6-L2).</p> <p>Aus diesem Grunde ist die Offenlage fehlgeschlagen und zwangsläufig zu wiederholen.</p>	<p>Verkündungen und öffentliche Bekanntmachungen sind in § 10 der Hauptsatzung der Stadt Aurich v. 02.02.2012 (1. Änderung v. 06.09.2012) geregelt. Gemäß § 10 Abs. 2 der Hauptsatzung erfolgen ortsübliche Bekanntmachungen durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln des Rathauses. Darauf wird in der örtlichen Presse hingewiesen. Die genannten Schallschutzgutachten wurden allesamt während der Offenlage durch Aushang im Rathaus zugänglich gemacht. Es ist für das Beteiligungsverfahren unbeachtlich, wenn ein Gutachtenteil durch technische Umstände zeitweise nicht im Internet zur Verfügung stand, da in der Veröffentlichung auf den zeitgleichen Aushang der Unterlagen im Rathaus hingewiesen wurde und somit jedem die Einsicht innerhalb der Offenlage möglich war.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>Der Bebauungsplanentwurf verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen materielles Recht.</p> <p>Es liegt bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan verstößt gegen Ziele der Raumordnung. Zumindest werden Grundsätze der Raumordnung nicht beachtet (vgl. hierzu § 4 ROG).</p> <p>Ziffer 2.3 des LROP Nds enthält u.a. folgende Regelung:</p> <p>„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen mit ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.“</p> <p>Das Einkaufszentrum Carolinenhof in Aurich stellt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Aurich im zentralen Versorgungsbereich sicher. Für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches leistet das Kino einen wesentlichen Beitrag. Bei dem Kino handelt es sich darüber hinaus um ein Angebot der Daseinsvorsorge, das sich nicht nur an Erwachsene sondern auch an Kinder und Jugendliche richtet. Die Planung eines neuen Kinos an der Emders Straße stellt den Standort des Kinos im Carolinenhof in Frage. Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Existenzfähigkeit zweier größerer Kinos in Aurich zumindest zweifelhaft ist. Sollte infolge der vorliegenden Planung das Kino im Carolinenhof schließen, hätte dies eine nachhaltige Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und damit genau das zur Folge, was durch die Zielformulierung unter Ziffer 2.3 des LROP Niedersachsen vermieden soll.</p>	<p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen. Der geplante Kinostandort liegt zentral innerhalb bebauter Strukturen und erfüllt damit die Forderung der Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen (Vorrang der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan stellt den vorhandenen Kinostandort (Carolinenhof) nicht in Frage. Er stellt ein zusätzliches Flächenangebot für die Anlage eines Kinos im zentralen Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zu anderen Freizeitanlagen (Sparkassenarena, ehemaliger Güterschuppen und Festplatzanlage) zur Verfügung. Dies entspricht der Forderung des LROP nach einem „<u>ausreichendem Umfang</u>“ und einer „<u>räumlich zweckmäßigen</u>“ Zuordnung der Flächenangebote.</p> <p>Der Begriff der „Zentralen Versorgungsbereiche“ stellt auf räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde ab, denen aufgrund <u>vorhandener Einzelhandelsnutzungen</u> eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des „zentralen Versorgungsbereiches“ der Stadt Aurich kann aus dieser Bauleitplanung nicht abgeleitet werden, da Einzelhandelsnutzungen nicht Gegenstand dieser Planung sind. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Ansiedlung des Kinos nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und den vorhandenen Besatz zu befürchten sind. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der</p>	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	Stadt Aurich werden durch die Bauleitplanung nicht nachteilig betroffen.		
<p>Die Planung verstößt allerdings auch gegen § I Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Bei den in § 1 Abs. 6 aufgeführten Belangen handelt es sich um sog. Planungsleitlinien, die die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung konkretisieren. Für die Abweichung von derartigen Planungsleitlinien ist ein deutlich erhöhter Begründungsaufwand und das Vorliegen zumindest gleichwertiger öffentlicher Belange erforderlich. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nicht gerecht.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie (insbesondere) die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Wie vorstehend bereits ausgeführt, führt die vorliegende Planung indes zu einer Schwächung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches und läuft damit der vorgenannten Planungsleitlinie diametral zuwider.</p>	<p>Wie bereits zuvor ausgeführt, lässt sich eine Schwächung der „zentralen Versorgungsbereiche“ der Stadt Aurich aus der vorliegenden Planung nicht ableiten. Demgegenüber wird den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sehr wohl entsprochen; der geplante Kinostandort liegt in unmittelbarer Nähe zu anderen Freizeitanlagen (Sparkassenarena, ehemaliger Güterschuppen und Festplatzanlage) zentral in der Stadt Aurich innerhalb bebauter Bereiche und erfüllt damit die Forderung der Entwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>Der Planung liegt darüber hinaus ein offensichtlicher Abwägungsmangel zugrunde:</p> <p>Fehlerhaft ist bereits die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Unter Ziffer 1.2 der Bebauungsplanbegründung werden Überlegungen zur Abwägung der Standortalternativen angestrengt. Dort wird u.a. ausgeführt, dass eine Behebung der Mängel und bauliche Erweiterungen der Kinoanlage am „Altstandort Carolinenhof“ aufgrund baulicher Restriktionen noch begrenzt umsetzbar seien. Diese Darstellung ist schlicht unzutreffend. Zwischenzeitlich dürfte bekannt sein, dass es einen Kinobetreiber gibt, der die Modernisierung und Erweiterung des Kinos vehement vorantreibt.</p>	<p>Die Beschreibung entspricht dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung der Entwurfsunterlagen und wird redaktionell angepasst. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Modernisierung des Kinostandortes wünschenswert.</p>	Redaktionelle Änderung	Redaktionelle Änderung
<p>Darüber hinaus ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft, weil er die berechtigten Belange unserer Mandantin missachtet. Die Errichtung eines neuen Kinos an anderer Stelle führt zu einer konkreten Existenzgefährdung des Kinos unserer Mandantin. Da es für das Kinogebäude keine adäquate Folgenutzung gibt, wäre unsere Mandantin gezwungen, das Kino leer stehen zu lassen, im schlimmsten Falle sogar abreißen zu lassen. Damit verfolgt die Planung einen zumindest mittelbaren Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandantin, der durch geeignete öffentliche Belange nicht gerechtfertigt werden kann.</p>	<p>Mit der Bauleitplanung wird der städtebaulich sinnvollen Flächenvorhaltung für kulturelle Zwecke Rechnung getragen. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung durchaus im Bereich des Möglichen liegt, denn ein Betrieb des Kinos am bisherigen Standort ist alleine vom Willen des Eigentümers abhängig. Daher ist es im öffentlichen Interesse, durch bauleitplanerische Absicherung einen alternativen Standort in zentraler Lage vorzuhalten.</p> <p>Das Interesse eines Betriebes, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, ist im Regelfall nicht schutzwürdig. Das Städtebaurecht ist wettbewerbsrechtlich neutral. Jeder Gewerbetreibende muss von Städtebaurechts wegen immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Das gilt unabhängig davon, dass die Frage ausgeglichener Versorgungsstruktur städtebauliche und raumordnungsrechtliche Relevanz hat oder haben kann. Anderes kann sich nach einer</p>	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. April 1997 <u>nur</u> dann ergeben, wenn in einem besonders gelagerten Einzelfall entsprechende Umstände vorliegen. Zu denken ist dabei im Wesentlichen an Fälle, in denen die planende Gemeinde Erklärungen von einigem Verbindlichkeitsgrad abgegeben und damit beim Gewerbetreibenden ein mehr oder minder stark ausgeprägtes und schützenswertes Vertrauen dahin begründet hat, Überlegungen zur Ansiedlung eines oder mehrerer Konkurrenten würden erst gar nicht angestellt. Dies ist im vorliegenden Fall nie geschehen.</p> <p>(vgl. Beschl. v. 16.1.1990 - 4 NB 1.90 -, BauR 1990, 181 = NVwZ 1990, 555 = BRS 50 Nr. 50; Beschl. v. 26.2.1997 - 4 NB 5.97 -, BauR 1997, 435 = NVwZ 1997, 683 = BRS 59 Nr. 50)</p>		
<p>Unsere Mandantin hat die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Stadt Aurich als Kinostandort beauftragt. Dieses Gutachten ist dem vorliegenden Schreiben als Anlage 1 beigefügt (auch Anlage 1 dieser Abwägung).</p> <p>Auf die dortigen Ausführungen nehmen wir zur Vermeidung weiterer Wiederholungen Bezug.</p>	<p>In der Studie der Fa. Lademann und Partner wird fehlendes Marktpotential für zwei Kinos mit insgesamt rd. 1.900 Sitzplätzen anhand von Durchschnittswerten der Sitzplatzbelegung je Einwohner, des Besucheraufkommens je Sitzplatz sowie die Kinobesucher je Kinositzplatz in Deutschland auf den Einzugsbereich Aurichs dargelegt. Das Einzugsgebiet wurde mit dem Einzugsgebiet des Auricher Einzelhandels aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich gleichgesetzt.</p> <p>Auch unter dem Vorbehalt, ob das Einzelhandelseinzugsgebiet einer Gemeinde/Stadt mit dem Einzugsgebiet einer Kinoanlage aus fachlichen Gesichtspunkten gleichgesetzt werden kann und die Durchschnittswerte der Kinomarktdaten für Deutschland auch für den Standort Aurich relevant sind, kann dieser Studie nicht gefolgt werden.</p> <p>Aufgrund der Attraktivität von zwei Kinoanlagen mit entsprechend vielfältigem Angebot, mit neuartiger Ausstattung (Neubau bzw. Modernisierung), erfahrenen Kinobetreibern und der unterschiedlichen Lagegunst der Kinoanlagen (EKZ – Veranstaltungsschwerpunkt) mit jeweils in unmittelbarer Nähe befindlichen Parkplätzen sowie der Lage der Stadt Aurich in der Mitte Ostfrieslands und entsprechend großem Einzugsgebiet sollte eine erfolgreiche Bewirtschaftung realisierbar sein. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass in früheren Jahren ebenfalls mehrere Kinoanlagen in Aurich ansässig waren. Außerdem machen die rd. 283 Besucher je Sitzplatz und Jahr im Carolinenhofkino (gegenüber 155 Besuchern je Sitzplatz in Deutschland) auch unter der Einbeziehung von Angebotsüberschneidungen mit anderen Wettbewerbsstandorten ein Angebotsdefizit von Kinoplatzangeboten in Aurich deutlich. Der Bedarf an Lichtspieleinrichtungen wird auch durch die Tatsache bestätigt, dass der Stadt Aurich für beide Standorte konkrete Betreiberinteressen vorliegen und damit eine konkrete Bedarfslage auch seitens der Investoren angenommen wird.</p>	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Die Planung ist aber auch deshalb objektiv rechtswidrig, weil der vorgesehene Standort für ein Kino ungeeignet ist.</p> <p>Die Planung führt zur Entstehung eines Fremdkörpers, der sich in einem deutlichen Gegensatz zu der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Die für das Vorhaben vorgesehenen 110 Stellplätze reichen bei weitem nicht aus. Es handelt sich um einen Autostandort. Ausweichstellplätze in ausreichender Zahl sind nicht vorhanden. Hinzu kommt, dass wegen der Öffnungszeiten während des abendlichen Stellplatzwechsels von einem doppelten Stellplatzbedarf auszugehen ist. Dies ergibt sich daraus, dass die Kinobesucher, die für die späten Filme mit dem Kraftfahrzeug anreisen das Gelände anfahren, bevor die Kinobesucher für die früheren Filme das Kino verlassen.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung für den Standort eines Lichtspieltheaters an der Emder Straße und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, dem eine konkrete Bauplanung zugrunde liegt. Daher kann an dieser Stelle auch nur die „grundsätzliche Realisierbarkeit“ des Vorhabens geprüft werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dem Bebauungsplan ist eine entsprechende Modellrechnung zugrunde gelegt. Die tatsächliche Anzahl erforderlicher Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Kinogröße (Sitzplätze) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es besteht durchaus die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Stellplätze zu berücksichtigen, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (Einhausung, Tiefgarage etc.) schalltechnisch verträglich ausgestaltet werden. Darüber hinaus kann der Auffassung, es handelt sich bei dem Standort „Emder Straße“ um einen Autostandort, aufgrund der direkten ÖPNV-Anbindung und der zentralen Lage im Stadtgebiet nicht gefolgt werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>
<p>Die Planung enthält auch keine hinreichende Bewältigung der ausgelösten Immissionskonflikte. Abgesehen davon, dass die im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eingeholte schalltechnische Berechnung der IEL schon deshalb unverwertbar sein dürfte, weil sie auf deutlich zu niedrigen Stellplatzzahlen basiert und insbesondere die durch die geringen Stellplatzzahlen ausgelösten Parksuchverkehre nicht thematisiert, leiden diese Berechnungen an erheblichen Mängeln. Unsere Mandantin hat das Institut für Technische und angewandte Physik GmbH (itap) gebeten, eine gutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung der IEL GmbH durchzuführen.</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung kann im Rahmen einer Angebotsplanung nicht auf der Grundlage einer Betriebsbeschreibung für ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt werden. Dem Gutachten sind Stellplatzzahlen zugrunde gelegt, die sich aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) für die Realisierung einer bestimmten Größenordnung ergeben. Der Nachweis der <u>grundsätzlichen</u> Realisierbarkeit des Projektes unter Schallimmissionsaspekten ist mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erbracht worden. Im Rahmen der Projektumsetzung sind die Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren erneut an der konkreten Ausgestaltung der Maßnahme zu überprüfen.</p>		
<p>In der als Anlage 2 (auch Anlage 2 dieser Abwägung) beigefügten Stellungnahme vom 26.09.2016 kommt die itap zu dem Ergebnis, dass entgegen den Untersuchungen der IEL für die angrenzende Wohnbebauung durchaus mit einer Überschreitung der zulässigen Beurteilungspegel gerechnet werden muss. Allein dieser Ansatz führt zur Rücksichtslosigkeit der Planung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die ergänzende Stellungnahme der IEL GmbH zu den Ausführungen der itap GmbH in der Anlage (Anlage 3) verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nein</p>
<p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Planung nur durch Realisierung von bis zu 6 m hohen Schallschutzwänden umgesetzt werden kann. Im Zusammenwirken mit dem geplanten Kinogebäude selbst führt diese Planung zu einer unmaßstäblichen Belastung der westlich angrenzenden Wohnbebauung, der gegenüber das geplante Vorhaben eine erdrückende Wirkung haben wird.</p>	<p>Die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dies bedeutet regelmäßig, dass damit das Vorhaben zugleich unter den Gesichtspunkten, die Regelungsziel der Abstandsvorschriften sind, Vermeidung von Licht, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands, nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt.</p> <p>Es liegen hier auch keine besonderen Umstände vor, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen. Die Wohngebäude an der Bgm.-Schwiening-Straße befinden sich in einiger Entfernung zu den geplanten baulichen Anlagen des Plangebietes. Die betroffenen Bereiche sind hauptsächlich Gartenbereiche. Sowohl das geplante Kino als auch die Lärmschutzwand liegen zudem im Wesentlichen in östlicher Richtung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Grundstücke wird daher durch die Lärmschutzwand nicht bewirkt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine abgestufte Höhenentwicklung ausgehend von den Wohnbaugrundstücken über die Lärmschutzwand bis zum Kinokomplex festgelegt.</p>		
<p>Der Bebauungsplan leidet an weiteren offensichtlichen Mängeln. Nach der Rechtsprechung beispielsweise des Oberverwaltungsgerichtes Münster muss zumindest im innerstädtischen Bereich bei Lärmschutzwänden mit einer maximalen Höhenbeschränkung auch eine Mindesthöhe mit festgesetzt werden.</p>	<p>Die Mindesthöhenfestsetzung der Lärmschutzwand ist nicht zielführend, da bei entsprechender Ausgestaltung der Anlagen des Ruhenden Verkehrs (z.B. Einhausung, Tiefgarage, abgesenkte Stellplätze etc.) Lösungen entwickelt werden können, wo eine Lärmschutzwand aus Immissionserfordernissen entbehrlich ist, wenn auch nur partiell. Mit der Festsetzung der max. Höhe soll den Anliegern der umliegenden Grundstücke das maximale Ausmaß der Planung verdeutlicht werden.</p>		
<p>Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die allerdings inhaltlich als Festsetzungen formuliert sind.</p>	<p>Die Formulierung der Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter Ziffer III entspricht inhaltlich den jeweiligen Gesetzen und Normen, auf die gem. § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen wird bzw. deren Inhalt nachrichtlich übernommen wird.</p>		
<p>Die geplante Gebäudehöhe mit 12 m, die durch bestimmte Anlagen um weitere 3 m überschritten werden kann, ist angesichts der Umgebungsbebauung bereits deutlich unmaßstäblich. Hierauf hatten wir bereits hingewiesen.</p>	<p>Das Plangebiet ist eingebettet in eine typische innerstädtische Gemengelage, die durch sehr unterschiedliche Nutzungen und Gebäudekubaturen geprägt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäudehöhe folgt der Gebäudetypologie und unterstreicht den Solitärcharakter eines Lichtspieltheaters. Eine drittschützende Einbindung der Anlage in die sie umgebende Bebauung wird, wie bereits ausgeführt, durch die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung erreicht.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>Die Planung verstößt gegen eine Vielzahl formeller und materieller Bestimmungen. Es wird daher angeregt, die Planung einzustellen. Die Stadt Aurich sollte sich auf die Aufgabe konzentrieren, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Aurich zu stärken und somit seine Funktionsfähigkeit nachhaltig und langfristig zu sichern.</p>	<p>Die Angebotsplanung des Kinostandortes hat wie bereits ausgeführt keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Aurich. Der Kinostandort im Carolinenhof bleibt planungsrechtlich erhalten; die Ausgestaltung des Betriebes obliegt der privaten Betreiberin.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>14. Wilfried Gieseler Bürgermeister-Schwiening-Straße 18, 26603 Aurich <u>Vertreten durch</u> Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB Postfach 102365 · D 50463 Köln</p>			
<p>Hiermit zeigen wir an, das uns Herr Wilfried Gieseler, Bürgermeister-Schwiening-Straße 18, 26603 Aurich mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 360 „Kino Emder Straße“ machen wir namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende Anregungen geltend:</p>			
<p>1. Erdrückende Wirkung</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Hausgrundstückes Bgm.-Schwiening-Straße 18. Dieses liegt südwestlich des geplanten Kinos. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze und in nördlicher sowie in südlicher Richtung hierzu ist ein Gebäuderiegel geplant, der - bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen - in einem Abstand von lediglich 5 m jeweils ca. 35 m in nördlicher und in südöstlicher Richtung verläuft und eine Höhe von bis 12 m erreichen soll. Auch wenn man davon ausgeht, dass das geplante Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken, darunter dem Grundstück unseres Mandanten, den gesetzlichen Grenzabstand einhalten muss, entsteht so ein Gebäudekoloss, der in Richtung auf die angrenzende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern jegliche Maßstäblichkeit vermissen lässt. Das geplante Vorhaben ist infolge seiner Kubatur und seines geringen Abstandes zur Grundstücksgrenze gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung rücksichtslos und entfaltet eine erdrückende Wirkung.</p> <p>Hieran ändert die geplante Pflanzfläche unmittelbar an der Grenze u.a. zum Grundstück unseres Mandanten nichts. Diese Pflanzfläche hat eine Breite von lediglich 3 m. Offenbar will sich der Plangeber in dem vorliegenden Bebauungsplan darauf beschränken, in diesem Bereich die vorhandene Vegetation zu erhalten. Diese vorhandene Vegetation ist jedoch in keinsten Weise geeignet, eine hinreichende Abschirmung der Wirkung des Gebäudes auf die benachbarten Wohngrundstücke zu entfalten. Eine blickdichte Neubepflanzung in der für eine solche Abschirmung erforderlichen Höhe muss an dem Fehlen einer ausreichend breiten verfügbaren Fläche und dem nicht ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze gemäß §§ 51, 53 NNachbG (Niedersächsisches Nachbargesetz) scheitern.</p> <p>Unser Mandant wird durch die vorliegende Planung in unmittelbarer Grenznähe mit einer bis zu 12 m hohen Wand konfrontiert, die eine für sein Grundstück erdrückende Wirkung hat. Dies kann nicht zulässiges Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB sein, sondern ist vielmehr Folge der Tatsache, dass das Baugrundstück für das geplante Kino schlicht keine ausreichende Größe hat. Es wird daher angeregt, das geplante Vorhaben deutlich, etwa auf die Hälfte, zu verkleinern oder aber auf die vorliegende Planung insgesamt zu verzichten.</p>	<p>Das Plangebiet ist eingebettet in eine typische innerstädtische Gemengelage, die durch sehr unterschiedliche Nutzungen und Gebäudekubaturen geprägt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäudehöhe folgt der Gebäudetypologie und unterstreicht den Solitärcharakter eines Lichtspieltheaters.</p> <p>Die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dies bedeutet regelmäßig, dass damit das Vorhaben zugleich unter den Gesichtspunkten, die Regelungsziel der Abstandsvorschriften sind, Vermeidung von Licht, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands, nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt.</p> <p>Es liegen hier auch keine besonderen Umstände vor, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen. Die Wohngebäude an der Bgm.-Schwiening-Straße befinden sich in einiger Entfernung zu den geplanten baulichen Anlagen des Plangebietes. Die betroffenen Bereiche sind hauptsächlich Gartenbereiche. Sowohl das geplante Kino als auch die Lärmschutzwand liegen zudem im Wesentlichen in östlicher Richtung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Grundstücke wird daher durch die Lärmschutzwand nicht bewirkt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine abgestufte Höhenentwicklung ausgehend von den Wohnbaugrundstücken über die Lärmschutzwand bis zum Kinokomplex festgelegt.</p> <p>Bei der grenzliegenden Pflanzfläche handelt es sich nicht um eine geplante Maßnahme, sondern um eine naturschutzrechtliche Festsetzung des Bestandes, die sehr wohl eine optische Unterbrechung der Gebäudefronten sowohl bisher bewirkt hat als auch zukünftig bewirken wird.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>2. Stellplätze</p> <p>Das Vorhaben verfügt nicht über eine ausreichende Zahl von Stellplätzen. Die Stellplatzzahl wäre schon dann nicht ausreichend, wenn man davon ausginge, dass der Stellplatzbedarf jeweils der aktuellen Nutzung des Kinos (Stellplatzbedarf einer Vorstellung) entspricht. Dies ist indes nicht der Fall. In üblicher Weise sind Kinovorstellungen so getaktet, dass die Besucher der Spätvorstellung bereits anfahren, wenn sich die Besucher der früheren Vorstellung noch auf dem Gelände aufhalten. Dieser allabendliche Stellplatzwechsel zwischen den Vorstellungen führt zu einer annähernden Verdoppelung des Stellplatzbedarfs. Da dieser Stellplatzbedarf für insgesamt 1.100 Besucherplätze auf der vorhandenen Stellplatzanlage nicht befriedigt werden kann, ist zwangsläufige Folge des Vorhabens die Entstehung von Parksuchverkehr in den angrenzenden Straßen, darunter auch der Bgm.-Schwiening-Straße mit den dort zu erwartenden zusätzlichen Störungen durch rangierende sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge, TÜrenscllagen pp. Diese Entwicklung ist auch insoweit zu Lasten unseres Mandanten rücksichtslos.</p> <p>Es wird daher empfohlen, das Vorhaben deutlich, mindestens aber auf die Hälfte der Kinoplätze, zu reduzieren oder ganz auf die Planung zu verzichten.</p>	<p>Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dem Bebauungsplan ist eine entsprechende Modellrechnung zugrunde gelegt. Die tatsächliche Anzahl ist in Abhängigkeit von der Kinogröße (Sitzplätze) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Stellplätze zu berücksichtigen, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (Einhausung, Tiefgarage etc.) schalltechnisch verträglich ausgestaltet werden.</p> <p>Verkehrsordnungsrechtliche Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden vom zuständigen Fachdienst 32 der Stadt Aurich beurteilt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten Zu- u. Abgangsverbote zum Extumer Weg berücksichtigt worden. Damit werden direkte Verkehrsströme in die anliegenden Quartiere verhindert. Die Haupterschließung wird durch Anbindung des Plangebietes zur Emders Straße erfolgen. Gleichwohl kann die angesprochene Verkehrsproblematik dadurch alleine vermutlich nicht gelöst werden. Verkehrsordnende Maßnahmen in den angrenzenden Quartieren werden vom zuständigen Fachdienst der Stadt Aurich geprüft.</p>	Keine Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren	Nein
<p>3. Immissionsschutz</p> <p>Der Vorhabenträger hat zur Beurteilung der Immissionssituation mehrere gutachterliche Stellungnahmen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz eingeholt.</p> <p>Insoweit dürfte der vorliegende Bebauungsplanentwurf an einem Offenlagefehler leiden. Ausweislich der Liste der offengelegten Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen sollten insgesamt 3 Stellungnahmen des Schallgutachters offengelegt werden. Tatsächlich offengelegt wurden jedoch lediglich 2 Stellungnahmen. Der Bericht 3772-15-LI-01 wurde entgegen der Ankündigung in der Bekanntmachung jedenfalls auf der Homepage der Stadt Aurich nicht mit offengelegt.</p> <p>Insoweit wird empfohlen, die Offenlage schon aus diesem Grunde zu wiederholen, will man nicht insgesamt von der Planung Abstand nehmen.</p>	<p>Verkündungen und öffentliche Bekanntmachungen sind in § 10 der Hauptsatzung der Stadt Aurich v. 02.02.2012 (1. Änderung v. 06.09.2012) geregelt. Gemäß § 10 Abs. 2 der Hauptsatzung erfolgen ortsübliche Bekanntmachungen durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln des Rathauses. Darauf wird in der örtlichen Presse hingewiesen. Die genannten Schallschutzgutachten wurden allesamt während der Offenlage durch Aushang im Rathaus zugänglich gemacht. Es ist für das Beteiligungsverfahren unbeachtlich, wenn ein Gutachtenteil durch technische Umstände zeitweise nicht im Internet zur Verfügung stand, da in der Veröffentlichung auf den zeitgleichen Aushang der Unterlagen im Rathaus hingewiesen wurde und somit jedem die Einsicht innerhalb der Offenlage möglich war.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>In den schalltechnischen Berechnungen des Büro IEL vom 31.03.2016 ist das Grundstück unseres Mandanten als IP 02 (EG, 1. 00) aufgeführt. Nach dem Gutachten soll für das Grundstück unseres Mandanten im I. Obergeschoss ein Beurteilungspegel nachts von 37 dB(A) zu erwarten sein. Dieser Beurteilungspegel liegt um lediglich 3 dB(A) unter dem für allgemeine Wohngebiete gültigen Pegel.</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung kann im Rahmen einer Angebotsplanung nicht auf der Grundlage einer Betriebsbeschreibung für ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt werden. Dem Gutachten sind Stellplatzzahlen zugrunde gelegt, die sich aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) für die Realisierung einer bestimmten Größenordnung ergeben. Der Nachweis der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Projektes unter</p>	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Diese ergeben sich bereits daraus, dass dem Gutachten die vom Vorhabenträger vorgegebene Stellplatzzahl zugrunde gelegt worden ist. Unter der Überschrift „Örtliche und betriebliche Beschreibung“ weist der Gutachter selbst darauf hin, dass die Frage, ob die angesetzten Stellplätze zum Nachweis der ausreichenden Stellplätze geeignet sind, nicht Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung war.	Schallimmissionsaspekten ist mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erbracht worden. Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage dieser Analyse enge Grenzen an die Anlage von „offenen“ Stellplätzen, sowohl bezüglich der Lage als auch bezüglich der Anzahl und berücksichtigt Maßnahmen zu deren schallverträglichen Einbindung. Im Rahmen der Projektumsetzung sind die Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren erneut an der konkreten Ausgestaltung der Maßnahme zu überprüfen.		
Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass in der Spitzenstunde eher von einer doppelten notwendigen Stellplatzzahl ausgegangen werden muss. Die geplanten 110 Stellplätze wären aber auch dann nicht ausreichend, wenn die Vorstellungen soweit entzerrt würden, dass keine konkurrierenden Stellplatznutzungen zu besorgen wären. Es handelt sich bei dem Standort an der Emders Straße um einen Autostandort. Die Annahme, dass nur 1 Stellplatz für 10 Besucher nachgefragt wird, ist lebensfremd.	Der gewählte Prognoseansatz für die Parkplatznutzung stellt wie bereits erläutert ein realistisches Szenario im Rahmen einer Angebotsplanung dar. Sollte ungeachtet dessen, eine höhere Nutzung vom zukünftigen Betreiber angestrebt werden, so ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Stellplatzsituation im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Keine Berücksichtigung	Nein
Das Gutachten ist aber auch deshalb zum Nachweis der Immissionsverträglichkeit ungeeignet, weil es sich ausschließlich auf den Parkplatzlärm bezieht. Eine Untersuchung der Lüftungseinrichtungen wurde nicht vorgenommen. Derartige Lüftungsanlagen sind erfahrungsgemäß mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Für ein Kino der hier in Rede stehenden Größenordnung sind hohe Luftwechselraten zu gewährleisten, was eine aufwendige Lüftungstechnik voraussetzt. Gerade in der Nachtzeit führt dies erfahrungsgemäß bei den hier in Rede stehenden sehr geringen Abständen zur angrenzenden Wohnbebauung vielfach zu erheblichen Problemen.	Das Gutachten verweist ausdrücklich auf weitere Schallquellen, insbesondere technischer Einrichtungen, die aufgrund ihrer Komplexität nur in Verbindung mit der konkreten Projektausgestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden können.	Keine Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren	Nein
Gegen das Gutachten bestehen darüber hinaus weitergehende Bedenken. Der Eigentümer des Carolinenhofs hat das Institut für Technische und angewandte Physik GmbH (itap GmbH) mit einer Stellungnahme zu der schalltechnischen Untersuchung der Firma IEL GmbH beauftragt. Diese Stellungnahme fügen wir in der Anlage 1 bei. Ausweislich dieser Stellungnahme leidet die Untersuchung an erheblichen Mängeln und ist daher nicht geeignet, den erforderlichen Beleg für die Immissionsverträglichkeit der Planung selbst unter der Prämisse ausreichend bemessener Stellplätze zu erbringen. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die beigefügte Stellungnahme des Institutes für technische und angewandte Physik GmbH vom 26.09.2016.	Wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die ergänzende Stellungnahme der IEL GmbH zu den Ausführungen der itap GmbH in der Anlage (Anlage 3) verwiesen.	Kenntnisnahme	Nein
4. Alternativen Die Bebauungsplanbegründung befasst sich unter Ziffer 1.2 mit der „Abwägung der Standortalternativen“. Zu dem bestehenden Standort Carolinenhof - in der Begründung als „Altstandort“ bezeichnet-, wird ausgeführt, dass das bestehende Kino mit 670 Sitzplätzen und seiner aktuellen Ausstattung neuzeitlichen Anforderungen an ein Lichtspieltheater nicht mehr entsprechen. Eine Behebung der Mängel und bauliche	Die Beschreibung entspricht dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung der Entwurfsunterlagen und wird redaktionell angepasst.	Redaktionelle Änderung	Redaktionelle Änderung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Erweiterung der Kinoanlage sei aufgrund baulicher Restriktionen nur begrenzt umsetzbar.</p> <p>Diese Behauptung ist falsch und inhaltlich nicht belegt.</p>			
<p>Für den Carolinenhof gibt es inzwischen einen neuen Betreiber. Dieser beabsichtigt ausweislich vorliegender Presseartikel eine Investition in Höhe von 1,5 Mio. EUR in das bestehende Kino. Damit soll das Kino nicht nur den heutigen technischen Anforderungen angepasst werden, vielmehr ist auch die Errichtung zwei weiterer Kinosäle geplant. Insgesamt sollen dann 900 Kinossessel in 7 Sälen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Kinobetreiber um einen Unternehmer handelt, der bereits in anderen Städten zahlreiche Kinos erfolgreich betreibt.</p> <p>Damit fehlt der Planung ihre wesentliche argumentative Grundlage.</p> <p>Der Eigentümer des Carolinenhofs hat bekanntlich eine gutachterliche Stellungnahme zu der Stadt Aurich als Kinostandort vorgelegt. Diese ist der vorliegenden Stellungnahme rein vorsorglich als Anlage 1 beigefügt. Aus dieser Stellungnahme wird deutlich, dass bei Realisierung des vorliegenden Vorhabens eine Tragfähigkeit des bestehenden Kinos und des Neubaufvorhabens nicht darstellbar ist. Sollte sich das neue Kino an seinem Standort durchsetzen, würde dies zwangsläufig zur Aufgabe des bestehenden Kinos führen. Sollte sich das bestehende Kino durchsetzen, wäre das Neubaufvorhaben nicht tragfähig und würde in absehbarer Zeit eine Investitionsruine darstellen.</p>	<p>Aus stadtplanerischer Sicht ist die Revitalisierung und Modernisierung des Kinostandortes im Carolinenhof wünschenswert.</p> <p>Ein Erfordernis dieser Bauleitplanung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Für eine nachhaltige Sicherung des Angebotes an Lichtspieleinrichtungen ist es aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll, sich auf einen einzelnen Standort zu stützen.</p> <p>In der Studie der Fa. Lademann und Partner wird fehlendes Marktpotential für zwei Kinos mit insgesamt rd. 1.900 Sitzplätzen anhand von Durchschnittswerten der Sitzplatzbelegung je Einwohner, des Besucheraufkommens je Sitzplatz sowie die Kinobesucher je Kinositzplatz in Deutschland auf den Einzugsbereich Aurichs dargelegt. Das Einzugsgebiet wurde mit dem Einzugsgebiet des Auricher Einzelhandels aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich gleichgesetzt.</p> <p>Auch unter dem Vorbehalt, ob das Einzelhandelseinzugsgebiet einer Gemeinde/Stadt mit dem Einzugsgebiet einer Kinoanlage aus fachlichen Gesichtspunkten gleichgesetzt werden kann und die Durchschnittswerte der Kinomarktdaten für Deutschland auch für den Standort Aurich relevant sind, kann dieser Studie nicht gefolgt werden.</p> <p>Aufgrund der Attraktivität von zwei Kinoanlagen mit entsprechend vielfältigem Angebot, mit neuartiger Ausstattung (Neubau bzw. Modernisierung), erfahrenen Kinobetreibern und der unterschiedlichen Lagegunst der Kinoanlagen (EKZ – Veranstaltungsschwerpunkt) mit jeweils in unmittelbarer Nähe befindlichen Parkplätzen sowie der Lage der Stadt Aurich in der Mitte Ostfrieslands und entsprechend großem Einzugsgebiet sollte eine erfolgreiche Bewirtschaftung realisierbar sein. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass in früheren Jahren ebenfalls mehrere Kinoanlagen in Aurich ansässig waren. Außerdem machen die rd. 283 Besucher je Sitzplatz und Jahr im Carolinenhofkino (gegenüber 155 Besuchern je Sitzplatz in Deutschland) auch unter der Einbeziehung von Angebotsüberschneidungen mit anderen Wettbewerbsstandorten ein Angebotsdefizit von Kinoplatzangeboten in Aurich deutlich. Der Bedarf an Lichtspieleinrichtungen wird auch durch die Tatsache bestätigt, dass der Stadt Aurich für beide Standorte konkrete Betreiberinteressen vorliegen und damit eine konkrete Bedarfslage auch seitens der Investoren angenommen wird.“</p> <p>Das Interesse eines Betriebes, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, ist im Regelfall nicht schutzwürdig. Das Städtebaurecht ist</p>	<p>Kenntnisnahme, ansonsten keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>wettbewerbsrechtlich neutral. Jeder Gewerbetreibende muss von Städtebaurechts wegen immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Das gilt unabhängig davon, dass die Frage ausgeglichener Versorgungsstrukturen städtebauliche und raumordnungsrechtliche Relevanz hat oder haben kann.</p> <p>(vgl. Beschl. v. 16.1.1990 - 4 NB 1.90 -, BauR 1990, 181 = NVwZ 1990, 555 = BRS 50 Nr. 50; Beschl. v. 26.2.1997 - 4 NB 5.97 -, BauR 1997, 435 = NVwZ 1997, 683 = BRS 59 Nr. 50)</p>		
<p>Bei einem Vergleich der Kinostandorte zeigt sich, dass das bestehende Kino im Carolinenhof eine wesentliche Bedeutung für die Auricher Innenstadt hat und dadurch zur Stärkung des dortigen zentralen Versorgungsbereiches beitragen kann und beitragen muss. Die Planung eines alternativen Standorts führt damit zwangsläufig zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und widerspricht damit Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Auch aus diesem Grunde regen wir an, auf die vorliegende Planung insgesamt zu verzichten.</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Kino die Attraktivität und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Aurich nachhaltig schädigt. Zentrale Versorgungsbereiche beinhalten für eine Gemeinde oder Stadt eine bestimmte Versorgungsfunktion, die im Wesentlichen von vorhandenen Einzelhandelsnutzungen geprägt und von verschiedenen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ergänzt wird.</p> <p>Entscheidend für einen zentralen Versorgungsbereich ist dessen Bedeutung für die Versorgung der Einwohner mit Waren aller Art (Einzelhandel). Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nur zu befürchten, wenn durch das Vorhaben beachtliche Funktionsstörungen des Versorgungsbereichs z. B. durch Kaufkraftbeeinträchtigungen zu besorgen sind (OVG NW, Urteil 7 A 964/95 vom 11.12.06).</p> <p>Das Kino im Carolinenhof in Aurich liegt innerhalb eines Einkaufszentrums im Randbereich des zentralen Versorgungsschwerpunktes der Stadt Aurich. Ein Einkaufszentrum beinhaltet i.d.R. eine Vielzahl verschiedener Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Die Attraktivität eines Einkaufszentrums wird von der Mischung dieser Nutzungen und deren Nachfrage durch die Bevölkerung bestimmt. Ein Kino ist der Funktionalität eines Einkaufszentrums sicher zuträglich; ist aber nicht der ausschlaggebende Betrieb für dessen Attraktivität. Die Befürchtung, dass eine Schließung des Kinos im Einkaufszentrum letztlich zum Niedergang des Einkaufszentrums, und damit letztlich zu einer Investitionsruine führt erscheint daher übertrieben.</p> <p>Tiefgreifende Veränderungen der Funktionalität des Einkaufszentrums sind vielmehr durch angekündigte und teilweise auch bereits umgesetzte Umstrukturierungen größeren Umfangs durch den Investor zu befürchten. Daraufhin haben bereits mehre Betriebe das Einkaufszentrum verlassen, die vergleichbaren, wenn nicht sogar umfangreicheren Einfluss, auf die Funktion des Einkaufszentrums hatten.</p> <p>Bei der Bewertung der Kinoanlage als Frequenzbringer für die Innenstadt sind im Wesentlichen die Betriebszeiten und die</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>Besucherdahlen des Kinos von Bedeutung. Aufgrund der im Wesentlichen in den Abendstunden stattfindenden Kinoveranstaltungen, dürfte das Kino als Frequenzbringer überwiegend für Gastronomiebetriebe von Interesse sein. Da ein Kinobesuch häufig im Rahmen allgemeiner Freizeitnutzung zum Tragen kommt, dürften die unterschiedlichen Entfernungen zur Innenstadt von ca. 250 m (Carolinenhof) bzw. 700 m zum Marktplatz (Emders Straße) zwar nicht unerheblich aber letztlich von untergeordneter Bedeutung sein.</p> <p>Beide Kinostandorte sind verkehrsbezogen über den ÖPNV zu erreichen und verfügen über angrenzende Stellplatzanlagen, die beim Carolinenhof überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht sind. Wesentliche Unterschiede als Frequenzbringer für die Innenstadt werden aus o. g. Gründen bei beiden Kinoanlagen nicht erwartet.</p> <p>In Kenntnis dieser Sachlage und Aufgrund konkreter Investorennachfrage hat sich die Stadt Aurich entschieden, im Stadtgebiet in zentraler Siedlungslage und im örtlichen Verbund mit weiteren kulturellen Angeboten einen zweiten Kinostandort planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser Standort hat somit zum Ziel, die Versorgung des Mittelzentrums Aurich mit einem Kinoangebot langfristig sicherzustellen.</p>		
<p>15. Willi Kroll Bgm.-Schwiening-Straße 23, 26603 Aurich <u>Vertreten durch</u> Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB Postfach 102365 · D 50463 Köln</p>			
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr Willi Kroll, Bgm.-Schwiening-Straße 23, 26603 Aurich, mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf machen wir namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende Bedenken geltend:</p>			
<p>Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich. Es gibt ein Kino im zentralen Versorgungsbereich von Aurich, das den städtischen Bedarf mehr als hinreichend deckt.</p>	<p>Erforderlich wird eine bauleitplanerische Regelung auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung durchaus im Bereich des Möglichen liegt, denn ein Betrieb des Kinos am bisherigen Standort ist alleine vom Willen des Eigentümers abhängig. Daher ist es im öffentlichen Interesse, durch bauleitplanerische Absicherung einen alternativen Standort in zentraler Lage vorzuhalten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Der hier in Rede stehende Standort für das Kino an der Emders Straße ist städtebaulich nicht vertretbar. Das verfügbare Grundstück ist für den bestehenden Flächenbedarf zu klein. Dies hat zur Folge, dass das geplante Vorhaben zu Lasten der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Höhe des Vorhabens und die nicht hinreichenden Abstände zur Grenze rücksichtslos ist.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung für den Standort eines Lichtspieltheaters an der Emders Straße und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, dem eine konkrete Bauplanung zugrunde liegt. Daher kann an dieser Stelle auch nur die „grundsätzliche Realisierbarkeit“ des Vorhabens geprüft werden.</p> <p>Das Plangebiet ist eingebettet in eine typische innerstädtische Gemengelage, die durch sehr unterschiedliche Nutzungen und Gebäudekubaturen geprägt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäudehöhe folgt der Gebäudetypologie und unterstreicht den Solitärcharakter eines Lichtspieltheaters.</p> <p>Die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dies bedeutet regelmäßig, dass damit das Vorhaben zugleich unter den Gesichtspunkten, die Regelungsziel der Abstandsvorschriften sind, Vermeidung von Licht, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands, nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt.</p> <p>Es liegen hier auch keine besonderen Umstände vor, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen. Die Wohngebäude an der Bgm.-Schwiening-Straße befinden sich in einiger Entfernung zu den geplanten baulichen Anlagen des Plangebietes. Die betroffenen Bereiche sind hauptsächlich Gartenbereiche. Sowohl das geplante Kino als auch die Lärmschutzwand liegen zudem im Wesentlichen in östlicher Richtung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Grundstücke wird daher durch die Lärmschutzwand nicht bewirkt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine abgestufte Höhenentwicklung ausgehend von den Wohnbaugrundstücken über die Lärmschutzwand bis zum Kinokomplex festgelegt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>
<p>Die für das Vorhaben vorgesehenen Stellplätze reichen bei weitem nicht aus, um den notwendigen Stellplatzbedarf zu befriedigen. Infolge dessen werden Parksuchverkehre gerade auch in die Bgm.-Schwiening-Straße geführt. Die damit verbundenen Belästigungen durch Fahrzeuge, die freie Parkplätze suchen, auf diese an- bzw. abfahren (einschließlich. Türeenschlagen und kommunikative Geräusche) sind den Anwohnern an der Bgm.-Schwiening-Straße, darunter auch unserem Mandanten, nicht zuzumuten. Das vorliegende Immissionsgutachten ist zum Nachweis der Immissionsverträglichkeit ungeeignet.</p>	<p>Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dem Bebauungsplan ist eine entsprechende Modellrechnung zugrunde gelegt. Die tatsächliche Anzahl erforderlicher Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Kinogröße (Sitzplätze) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es besteht durchaus die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Stellplätze zu berücksichtigen, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (Einhausung, Tiefgarage etc.) schalltechnisch verträglich ausgestaltet werden.</p> <p>Verkehrsordnungsrechtliche Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werden vom zuständigen Fachdienst 32 der Stadt Aurich beurteilt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>Im Bebauungsplan sind im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten Zu- u. Abgangsverbote zum Extumer Weg berücksichtigt worden. Damit werden direkte Verkehrsströme in die anliegenden Quartiere verhindert. Die Haupteinfahrt wird durch Anbindung des Plangebietes zur Emders Straße erfolgen. Gleichwohl kann die angesprochene Verkehrsproblematik dadurch alleine vermutlich nicht gelöst werden. Verkehrsordnende Maßnahmen in den angrenzenden Quartieren werden vom zuständigen Fachdienst der Stadt Aurich geprüft.</p> <p>Der gewählte Prognoseansatz im Immissionsgutachten für die Parkplatznutzung stellt wie bereits erläutert ein realistisches Szenario im Rahmen einer Angebotsplanung dar. Sollte ungeachtet dessen, eine höhere Nutzung vom zukünftigen Betreiber angestrebt werden, so ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Stellplatzsituation im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>		
Die Planung nimmt in fahrlässiger Weise und bewusst in Kauf, dass die Auricher Innenstadt einen wesentlichen Magneten verliert. Aus städtebaulicher Sicht sollte der Betreiber des Carolinenhofs bei der Weiterentwicklung seines Kinostandortes im innerstädtischen Bereich unterstützt werden.	Der vorliegende Bebauungsplan stellt den Kinostandort Carolinenhof nicht in Frage. Dieser ist und bleibt planungsrechtlich abgesichert. Die Ausgestaltung des Kinobetriebes obliegt der privaten Betreiberin.	Keine Berücksichtigung	Nein
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahmen des Eigentümers des Carolinenhofs und des Herrn Wilfried Gieseler, die sich Herr Willi Kroll ausdrücklich und uneingeschränkt zu eigen macht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
16. Landkreis Aurich Fischteichweg 7 – 13, 26603 Aurich Telefon: 04941/16-6031 Telefax: 04941/16-6099 Auskunft erteilt: Frau Kempf email: ckempf@landkreis-aurich.de			
Die Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen haben sich bestätigt. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen daher grundsätzliche Bedenken. Sofern dennoch an der Aufstellung des Bebauungsplanes festgehalten werden soll, sollten aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht die Ausführungen unter 6.1 des Entwurfes in den endgültigen Bebauungsplan übernommen werden. Dies betrifft im Hinblick auf die Bodenverunreinigungen insbesondere die Verpflichtung ein Sanierungs- und Sicherungskonzept vorzulegen und die Tiefbauarbeiten von einem alltagserfahrenen Gutachter überwachen zu lassen.	Die Ausführungen unter 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits in die Planunterlage als Hinweis / Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen worden.	Bereits berücksichtigt	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<u>Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 30.05.2016 (zum Vorentwurf der Bauleitplanung):</u>			
Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).			
In der Vergangenheit wurde auf der Fläche u.a. ein Autohaus mit angeschlossener Werkstatt betrieben („Autohaus Saathoff“ bzw. „Autohaus Siebels“). Erfahrungsgemäß ist auf solchen Standorten mit nutzungsbedingten Kontaminationen des Bodens zu rechnen (vgl. auch: Ehemaliges Autohaus Osterkamp an der Emders Straße sowie Autohaus Focko Broers / Ford Rape an der Von-Jhering-Straße). Es befand sich u.a. ein 5.000 l Altöltank auf dem Gelände. Bodenuntersuchungen haben nach hiesigem Kenntnisstand bislang nicht stattgefunden.	Bodenuntersuchungen wurden im Dezember 2002 (ehem. Betriebs-tankstelle des Autohauses Saathoff) und im April 2009 (gesamtes Gelände des Autohauses Saathoff) durchgeführt.	Kenntnisnahme	Nein
Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden sich als weitere Altstandorte ein zum „Autohaus Saathoff“ gehörender ehemaliger Tankstellenbereich sowie die „Polizeiwerkstatt Extumer Weg“. Auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle konnten erhebliche Bodenkontaminationen im Rahmen einer Untersuchung festgestellt werden. Nach hier vorliegender Aktenlage sind Teilbereiche der Fläche Ende der 1990er Jahre saniert worden.	Die Bodenuntersuchung der ehemaligen Betriebs-tankstelle des Autohauses Saathoff datiert aus dem Jahr 2002. Auf dem Betriebsgelände wurden im Bereich der ehemaligen Dieseltankanlage, der Rampe sowie im Bereich des Heizöltanks Sondierbohrungen durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen nicht davon auszugehen ist, dass eine nachteilige Veränderung des Grundwassers eintritt. Es bestand aus Sicht des Gutachtens zum damaligen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf.	Kenntnisnahme	Nein
Bevor das in Rede stehende Grundstück der geplanten Nutzung als Kino-Gelände zugeführt werden kann, sind die Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen zu erkunden. Dazu empfehle ich zunächst eine möglichst lückenlose Rekonstruktion der Nutzungsgeschichte (Historische Recherche) durchführen zu lassen, damit der Untersuchungsrahmen auf die tatsächlichen Verdachtsbereiche begrenzt werden kann. Aus den Ergebnissen der Recherche ist ein Untersuchungsprogramm zu entwickeln und mit der zuständigen Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Sollten sich anschließend relevante schädliche Bodenverunreinigungen bestätigen, ist der zuständigen Behörde ein an die zukünftige Nutzung angepasstes Sanierungs- bzw. Sicherungskonzept vorzulegen. Weiterhin sind die späteren Tiefbauarbeiten von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu überwachen.	Die Bodenuntersuchung des Geländes des ehemaligen Autohauses Saathoff (30/13) datiert aus dem Jahr 2009. Auf der Grundlage einer historischen Recherche wurden insgesamt 43 Sondierbohrungen durchgeführt. Von den untersuchten Bodenproben weisen 3 Belastungen auf, die sich im Bereich des Zuordnungswertes Z1 bzw. Z2 befinden (weitere Verwendung gem. LAGA M 20: Z1 Eingeschränkter offener Einbau / Z2 Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Rückbau- und Erdbauarbeiten die kontaminierten Bereiche unter gutachterlicher Begleitung auszubauen sind. Die ausgebauten Materialien sind fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten. Eventuelle Sanierungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Der Hinweis in der Planunterlage wird entsprechend konkretisiert.	Berücksichtigung	Konkretisierung des Hinweises
Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (nach § 44 BNatSchG) berührt werden. Trifft dies zu, so sind entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder	Am 20.11.2015 wurde zur Berücksichtigung des Artenschutzes für Fledermäuse eine Vorortabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Quartierbaumkontrolle mangels	Wurde bereits berücksichtigt	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Umsiedlung zu veranlassen. Die Maßnahmen sind mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	geeigneter Stammhöhlungen hier nicht erforderlich ist. Auch eine Fledermauserfassung ist wegen der geringen Eignung als Jagd- und Balzquartier aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.		
Dem Schallgutachten ist keine Lärmrasterkarte beigefügt. Auf das Wohngebäude Extumer Weg Nr. 1 können aufgrund der bestehenden Bebauung ungünstige Schallreflexionen einwirken. Dieses ist im Schallgutachten nicht berücksichtigt.	Eine Lärmrasterkarte ist nicht erforderlich, da im Schallgutachten die grundsätzliche Realisierbarkeit der Bauleitplanung anhand der relevanten Immissionspunkte aufgezeigt wird. Schallreflexionen durch den Gebäudebestand auf das Gebäude Extumer Weg Nr. 1 sind aus gutachterlicher Sicht nicht relevant. Ein abschließender Nachweis des Schallimmissionsschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Ausgestaltung der Maßnahme vorzunehmen.	Keine Berücksichtigung	Nein
Die benachbarten Verwaltungsgebäude (Extumer Weg Nr. 2) und Häuser im Bereich der Mischbaufläche (Emders Straße Nr. 7 und 7A) sind im Schallgutachten nicht berücksichtigt. Die fehlenden Immissionspunkte sind zu ergänzen.	Maßgeblich für die gutachterliche Betrachtung ist im vorliegenden Fall des Kinobetriebes die lauteste Stunde der Nacht (Entleerung des Parkplatzes nach Beendigung der Vorstellungen). Die relevanten Immissionspunkte der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind im Einzelnen untersucht worden. In den in der Stellungnahme vom Landkreis Aurich genannten Gebäuden liegt zur Nachtzeit keine schutzwürdige Nutzung zu diesem Zeitpunkt vor, da es sich um gewerbliche Nutzungen (Emders Straße 7A) bzw. um Werkstatt- u. Verwaltungsräume der Polizei (Extumer Weg 2) handelt. Das Gebäude Emders Straße Nr. 7 ist im Eigentum der Stadt Aurich und soll für Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt des Schallimmissionsschutzes wird gutachterlich bestätigt; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist anhand der konkreten Ausgestaltung des Projektes der Nachweis des Schallimmissionsschutzes detailliert zu führen.	Keine Berücksichtigung	Nein
<u>Hinweise:</u>			
Ich weise darauf hin, dass das derzeitige Bestandsgebäude einen historischen im Wesentlichen erhaltenen Kern beinhaltet. Mit dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege ist zu klären ob es sich bei dem Bestand um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes handelt.	Der Gebäudebestand im Plangebiet wird nicht in der Baudenkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich aufgeführt. Diese ist mit dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.	Kenntnisnahme	Nein
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass lediglich das Landesraumordnungsprogramm als Planungsvorgabe zu beachten sei. Dies ist nicht korrekt. Das RROP des Landkreis Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Jahre 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Darin werden die Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnung neu festgelegt. Satzungsbeschluss und Genehmigung sollen in diesem Jahr erfolgen. Die Aussagen des Entwurfs des RROP aus dem Jahr 2015 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe zu berücksichtigen. Dennoch ergeben sich, nach Überprüfung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung, keine Auswirkungen auf die in Rede stehende Planung.</p>	<p>Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p>	<p>Ergänzung der Begründung.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>17. Polizeiinspektion Aurich / Wittmund</p> <p>Fischteichweg 1-5 26603 Aurich Ansprechpartner: Herr Mennenga, Leiter Wirtschaftsverwaltung Tel. 04941 /606-184</p>			
<p>ich habe mich in der letzten Woche bei Ihnen darüber informiert, wie der zukünftige Neubau des Kinos aussehen wird. Grund hierfür war, dass wir am Extumer Weg 2 eine Polizeiliegenschaft betreiben, wo u.a. Zivilfahrzeuge der Polizei für ihren Einsatz vorbereitet werden. Aus einsatztaktischen Gründen ist daher sicherzustellen, dass das Gelände nicht für jedermann einsehbar ist.</p> <p>Kinobesucher könnten vermutlich von der geplanten Galerie Sicht auf das Gelände bekommen und Fotos von Fahrzeugen, Kennzeichen und Personen machen. Daher ist es aus unserer Sicht notwendig, dass der vorhandene Sichtschutzzaun vom Kinobetreiber dementsprechend erhöht wird, wenn festgestellt wird, dass o.g. Umstände eintreten.</p>	<p>Das öffentliche Baurecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken. Die landesrechtlichen Abstandsfächenvorschriften bewirken, dass dem Interesse, unmittelbare Einblicke zu begrenzen, bereits hinreichend Rechnung getragen wird. Unabhängig davon können nach der Rechtsprechung Einblickmöglichkeiten in das Nachbargrundstück, die durch ein neues Bauvorhaben geschaffen werden, im Einzelfall und nur unter besonders gravierenden Umständen als Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme angesehen werden. Solche gravierenden Umstände liegen hier nicht vor. Die Polizei muss bereits heute aufgrund der nachbarlichen Bestandssituation unerwünschte Einblicke durch eigene Mittel abwehren, sei es durch Sichtschutz im Haus oder im Hofbereich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Abwägungsvorschlag, aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich
 Aurich, den 10.11.2016

johann-peter schmidt
 dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
 T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Anlagen:

- 1 Gutachterliche Stellungnahme zur Stadt Aurich als Kinostandort
Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg
- 2 Gutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung der IEL GmbH
Itap GmbH, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg
- 3 Stellungnahme Nr. 3772-16-L3_01_02 v. 26.10.2016 der IEL GmbH
IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich