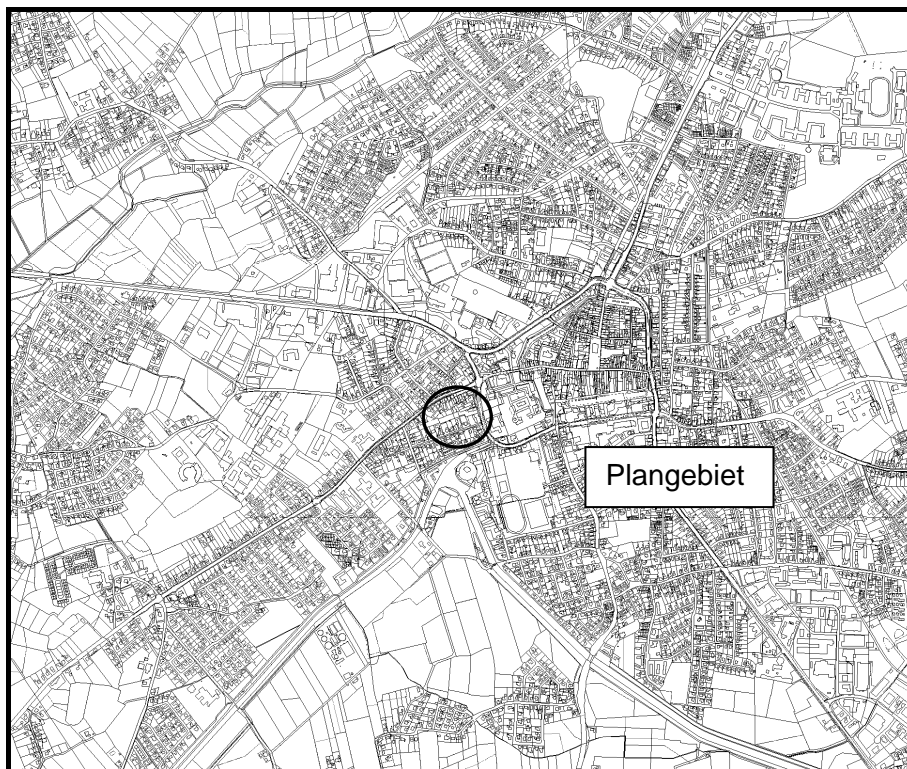


BEGRÜNDUNG zum Entwurf

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/1 2. Änderung

-Julianenburger Straße-

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches,



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung / 2015

Entwurfsverfasser:
Baumschutz/Artenschutz:
Verfahrensabwicklung:
CAD – Bearbeitung, Zeichnungen:

Heidemarie Stock
Thomas Wulle
Manuela Ideus
Theda Tholen

1. Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 grenzt nördlich, östlich und südlich an bestehende Bebauung und westlich an den bestehenden Julianenpark an. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage ersichtlich. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich und erfasst eine Fläche von ca. 797.0 m².

2. Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Julianenparks. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41/1 und Nr.41/1 1.Änderung. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich der Julianenpark, sowie eine Seniorenresidenz und eine Wohnbebauung mit den Nutzungen Wohnen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen. Es besteht eine überwiegend zweigeschossige Bebauung die bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung den Regelungen der hier bestehenden Bebauungspläne unterliegen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 will die Stadt Aurich die Fläche einer Bebauung zuführen, da aus Sicht der politischen Gremien eine höhere Ausnutzung der innerstädtischen Fläche vertretbar ist. Vonseiten des Eigentümers der Fläche, besteht der Wunsch nach einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 –Julianenburger Straße- greifen die vorhandenen baulichen Strukturen, bezogen auf die Geschossigkeit, die Gebäudehöhen und die Gebäudelängen der umliegenden Bebauung auf, sodass eine Bebauung in einem städtebaulich vertretbaren Maß erfolgen kann.

4. Planungsvorgaben

4.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im LROP ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Konkrete Vorgaben für die Plangebietsflächen enthält das LROP nicht.

4.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich hat am 20. 07. 2006 seine Rechtsgültigkeit verloren. Da das im Entwurf vorliegende RROP noch nicht rechtsgültig ist, ist das LROP anzuwenden.

4.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes getroffen.

4.4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 erfüllt die Anforderungen des § 13a (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6, Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen.

4.5. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in dem seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41/1 und in der 1. Änderung des seit dem Jahre 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Nr. 41/1, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

In den vorgenannten Bebauungsplänen sind angrenzend in Teilbereichen sowohl Mischgebiete als auch Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung festgesetzt worden.

5. Regelungen zur baulichen Nutzung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1, werden als reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung als reine Wohngebiete, soll sichergestellt werden, dass in dem sensiblen Bereich, angrenzend an den Julianenpark, lediglich eine Wohnnutzung entsteht.

Aus vorgenannten Gründen werden auch die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die, gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke fügen sich hingegen in die vorhandenen Nutzungen des Gebietes ein.

Um die Nutzung Wohnen in einem gebietsverträglichen Umfang weiterzuführen, wird die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/1 2., durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF), die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die maximale Geschossfläche von 300,0 m² orientiert sich zum einen an die in der Umgebung befindlichen Bestandsgebäude und zum anderen an die verkehrliche Erschließungssituation.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 10,0 m, wird in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen und im Übergang zu den Freiflächen des Julianen-

parks getroffen. Den zukünftigen Bauherren soll jedoch auch eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in diesem Bereich ermöglicht werden. Die vorgenannten Festsetzungen werden aus städtebaulichen Erwägungen, die den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB entsprechen, getroffen. Dieses beinhaltet unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen entspricht, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt sichert sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhält und entwickelt.

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, wird für die Reinen Wohngebiete (WR), die offene Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an die innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Bestandsgebäude wird für in abweichender Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 25,0 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich auch hier an die in der Umgebung vorhandenen Baukörper bzw. Bestandssituation und an die verkehrliche Erschließungssituation des Plangebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt und lassen, mit Rücksicht auf den südlich des Plangebietes bestehenden Entwässerungsgraben und dem ebenfalls vorhandenen Bestand an Einzelbäumen, noch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für eine Bebauung zu.

Aus Gründen des Schutzes des umfangreichen Baumbestandes mit angrenzendem Entwässerungsgraben werden die Baugrenzen in relativ großem Abstand hierzu festgesetzt und darüber hinaus in diesen Bereichen die Errichtung von Nebengebäuden nicht zugelassen.

Grundsätzlich gilt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Gebäude sind, im Bereich zwischen den vorhandenen festgesetzten Einzelbäumen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Baugrenze unzulässig sind.

Diese Beschränkungen sollen den Erhalt bzw. die Schaffung begrünter Grundstücksgrenzbereiche und damit die Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild sicherstellen.

Die Anlage von Stellplätzen ist in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

5.4. **Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und Erschließung**

Das Plangebiet wird unmittelbar über einen Zu- und Abfahrtsbereich, ausgehend von der Julianenburger Straße, über die bereits bestehende Stellplatzfläche angeschlossen.

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumschutz

Artenschutz

Zum Schutz der brütenden europäischen Vogelarten (hier vorwiegend weniger störungsempfindliche Singvögel) wird ein Gehölzschnitt der größeren Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung während der Vogelbrutzeit von 1. März bis 31. Juli ausgeschlossen. Zum Schutz von Fledermäusen (hier vorwiegend Jagdgebiete) wird ein Gehölzschnitt der größeren Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung während der Fledermausjagdperiode von 1. März bis 31. Oktober ausgeschlossen. Zum Artenschutz dieser Tierarten als wild lebende Tiere geschützter Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausschluss von Gehölzschnittarbeiten aufgenommen. Besondere und streng geschützte Arten werden wegen der isolierten Lage innerhalb von Wohnbauflächen und wegen der überwiegend geringen Bedeutung des dominierenden Biotoptyps artenreicher Scherrasen im Übrigen nicht angenommen.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht erforderlich.

Eine Bodenbefestigung oder -versiegelung sowie ein Bodenauftrag und Bodenabtrag im Kronentraufbereich und Ausastungen im Kronenbereich der bestehenden und nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützten sowie als zu erhalten festgesetzten zwei Laubbäume sowie des neu anzupflanzenden Einzelbaumes sind zum Wurzelschutz zu vermeiden. Ausnahmsweise ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronentraufbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Schotter, Porenpflaster, Kies, Rasengittersteine oder Brechsand und auf einer wasserdurchlässigen Tragschicht erfolgt. Dabei ist zum Stammfuß ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten, um einen ausreichenden Wurzelschutz zu gewährleisten.

Baumschutz

Das Plangebiet wird überwiegend als Gartenfläche genutzt. Bezüglich des Baumbestandes erfolgte ein Aufmaß durch das Katasteramt Aurich des LGLN zusammen mit der erstellten Plangrundlage im August 2012. Zudem erfolgte eine Baumaufnahme und -bewertung durch den Fachdienst Planung im November 2014. Demnach sind bzw. waren im Plangebiet 12 Bäume vorhanden.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 41/1 bzw. Nr. 41 waren im Änderungsgebiet bisher vier größere Laubbäume am Südrand (Rosskastanie, Spitzahorn, Stieleiche und Rotbuche) als zu erhalten festgesetzt. Die Rotbuche ist vital und als gebietsheimische Baumart von hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und hat gute Entwicklungsaussichten. Sie ist mit 0,3 m Stammdurchmesser auch nach der Baumschutzsatzung geschützt und behindert die Besonnung der geplanten Wohnbebauung nur geringfügig. Daher bleibt sie entsprechend festgesetzt. Der Baum befindet sich überwiegend im Bereich des am Südrand des Geltungsbereiches vorhandenen Entwässerungsgrabens III. Ordnung, der für die Entwässerung der vorhandenen Wohnbebauung von Bedeutung ist und von der Stadt als Eigentümerin wurzelschonend unterhalten wird. Die Rosskastanie mit ehemals 0,6 m Stammdurchmesser musste 2010 nach einem Sturmschaden mit Ausbruch von 50 % der Krone gefällt werden. Zudem steht sie an der Südseite der geplanten Wohnbebauung. Sie bleibt daher nicht weiter als zu erhalten festgesetzt. Der Spitzahorn ist mit 0,2 m Stammdurchmesser nicht nach Baumschutzsatzung geschützt. Zudem weist er am Stammfuß eine Faulstelle mit Standsicherheitsgefährdung und einen Standort an der Südseite der geplanten Wohnbebauung auf. Er bleibt daher auch nicht weiter als zu erhalten festgesetzt. Die Stieleiche mit 0,4 m Stammdurchmesser und 9 m Kronen-

durchmesser ist nach der Baumschutzsatzung geschützt. Sie steht jedoch an der Südseite der geplanten Wohnbebauung und ragt mit ihrer Krone aufgrund ihres Schiefstandes bis in die Mitte des Bauteppiches hinein. Die geplante Wohnbebauung ist nur bei einer Baumfällung möglich. Aufgrund der innerstädtischen Lage mit hohem Wohnbedarf bleibt der Baum daher trotz seiner gebietsheimischen Art nicht weiter als zu erhalten festgesetzt. Für die zu fällende Stieleiche ist zur Ortsbildpflege ein Ersatzbaum vor Ort, allerdings in größerer Entfernung zum Neubauvorhaben, neu anzupflanzen. Dabei ist zur ökologischen Funktionserfüllung eine gebietsheimische und großkronige Art zu verwenden.

In der Nordwestecke des Änderungsgebietes sind zwei weitere Laubbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung (Rosskastanie und Bergulme) vorhanden, die bisher nicht als zu erhalten festgesetzt sind. Sie waren jedoch durch ihren Standort in der hier im Bebauungsplan 41/1 bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche mittelbar gesichert. Die Bergulme hat einen Stammdurchmesser von 0,3 m und ist daher nach der Baumschutzsatzung geschützt. Sie ist vital und gut entwicklungsfähig. Zudem steht sie nördlich der geplanten Wohnbebauung und behindert diese wegen des ausreichenden Abstandes kaum. Sie wird daher neu als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Damit erfolgt städtebaulich und ökologisch auch ein Ausgleich für den Verlust des bisher festgesetzten Spitzahornes. Die Rosskastanie hat einen Stammdurchmesser von 0,4 m und ist ebenso nach Baumschutzsatzung geschützt. Sie steht unter der benachbarten Bergulme und nur noch wenig vital, was auch durch den umfangreichen Efeubesatz belegt wird. Zudem ragt sie leicht in den geplanten Bauteppich hinein. Sie wird daher nicht als zu erhalten festgesetzt. Damit wird die Entwicklung der benachbarten Bergulme gefördert.

Ein Lebensbaum an der Südwestecke des geplanten Bauteppiches ohne Schutzstatus wird mit der Bebauungsplan-Änderung nicht festgesetzt, um die bauliche Entwicklung mit ausreichender Besonnung der Wohnbebauung nicht zu behindern. Die Baumart ist fremdländisch und liefert daher nur einen geringen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraum gebietsheimischer Tierarten.

Baumbestand der Umgebung

Zwei Rotbuchen, jeweils in den Nordostecken der Nachbargrundstücke Graf-Ulrich-Straße 6 und Graf-Ulrich-Straße 8, haben einen Schutz nach der Baumschutzsatzung. Sie sind und bleiben nach dem Bebauungsplan Nr. 41/1 als zu erhalten festgesetzt. Sie stehen im Nahbereich des gepl. Bauvorhabens knapp außerhalb des Plangebietes. Sie sind bei der Bauantragstellung entsprechend im Lageplan einzutragen, um eine mögliche Betroffenheit des Wurzelraumes im Baugenehmigungsverfahren prüfen zu können.

Auch drei Sommerlinden stehen auf der öffentlichen Grünfläche westlich des gepl. Bauvorhabens außerhalb des Plangebietes. Sie haben einen Schutz nach der Baumschutzsatzung. Die Bäume sind und bleiben nach dem Bebauungsplan Nr. 41/1 als zu erhalten festgesetzt. Sie werden von dem gepl. Bauvorhaben voraussichtlich nicht berührt.

7. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz

der Energieversorgung Weser-Ems AG.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

8.4 Oberflächenentwässerung/Trinkwassergewinnung

Die Oberflächenentwässerungsplanung wird vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt. Als Vorfluter dient der Graben II. Ordnung Sandhorster Ede des Entwässerungsverbandes Aurich. Am Südrand des Geltungsbereiches besteht ein vorhandener Entwässerungsgraben III. Ordnung, der für die Entwässerung der vorhandenen Wohnbebauung von Bedeutung ist und daher als solcher festgesetzt wird.

8.5 Schmutzwasserabführung

Das geplante Baugebiet wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen. Die Zentralkläranlage hat noch ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme und Aufbereitung der zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen.

8.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geordnet.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Bebauungsplan 41/1 2.	Flächengrößen
Reines Wohngebiet	704,58m ²
Wasserflächen	93,99m ²
Summe Plangebiet	797,44m²

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 22.03.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 –Julianenburger Straße-, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1, wurde in der Zeit vom 05.03.2015 bis zum 02.04.2015 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungen der Stellungnahmen führten zu textlichen Änderungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 41/1/2. Änderung.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 –Julianenburger Straße-, wurde in der Zeit vom 17.02.2016 bis zum 22.03.2016 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gem. § 4 Abs. 2 eine Beteiligung der Behörden durchgeführt. Die eingegangenen

Stellungnahmen und Abwägungen der Stellungnahmen führten zu keiner weiteren Planänderung.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag