

Präambel  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diese zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aurich, den **03.09.2007**  
  
Bürgermeister  


Kartengrundlage: Gemarkung: Fundl Planunterlagen  
Flur: 20  
Maßstab: 1:1000  
Az.: 067503

Die kommunalen Körperschaften sind von den Vorbehalten bei der Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens gem. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 freigestellt, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den **21.09.2007**  
  
Unterschrift  


Planverfasser  
Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.  
Aurich, den **28.11.07**  
  
Planverfasser  


Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.05.2007 die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
Aurich, den **03.09.2007**  
  
Bürgermeister  


Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.05.2007 dem Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 öffentlich ausliegen.  
Aurich, den **03.09.2007**  
  
Bürgermeister  


Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Aurich hat die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.  
Aurich, den **03.09.2007**  
  
Bürgermeister  


Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am rechtsverbindlich geworden.  
Aurich, den  
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den  
Unterschrift

Mängel der Abwägung  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße) mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den  
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk  
(nur für Zweiausfertigungen)  
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den  
Unterschrift

**Textliche Festsetzungen**

1. Zulässige Nutzungen im sonstigen Sondergebiet 38/1 (§ 9 Abs. 1 Nr.:1 und 22 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet 38/1 mit der Zweckbestimmung medizinische Dienstleistungen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Praxen / Anlagen für medizinische, sportliche und gesundheitliche Behandlungen - fachorientierte Handwerksbetriebe (z. B. Augenoptiker, Hörgeräteakustiker usw.)
- fachbezogener untergeordneter Einzelhandel bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb (z. B. Apotheken, Optikerfachgeschäft, medizinischer Bedarf, Kiosk, Blumenläden usw.)
- untergeordnete Gastronomie bis maximal 500 m<sup>2</sup> Bewirtungsfläche je Betrieb (z. B. Cafe mit Konditoreiverkauf, Imbiss, Restaurant)
- öffentliche Stellplatzanlagen / Gemeinschaftsstellplätze,
- Regenrückhalteanlagen.

Die Einzelhandels- und Gastronomienutzungen müssen zusammengerechnet unter 50% der Geschloßfläche des Dienstleistungszentrums bleiben um der Unterordnung zu entsprechen.

Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung für das medizinische Dienstleistungszentrum (sonstiges Sondergebiet 38 / 1) und für die gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen der Gemeinbedarfsflächen der Ubbo-Emmius-Klinik.

2. Zulässige Nutzungen im sonstigen Sondergebiet 38/2 (§ 9 Abs. 1 Nr.: 22 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet 38/2 sind ausschließlich öffentliche Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sowie die für den Stellplatzbetrieb erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung für das medizinische Dienstleistungszentrum (sonstiges Sondergebiet 38 / 1) und für die gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen der Gemeinbedarfsflächen der Ubbo-Emmius-Klinik.

3. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen von der Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO insgesamt nicht zugelassen.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.: 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Im SO 38/1 gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind im sonstigen Sondergebiet 38/1 Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Im WA gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind im WA nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von maximal 20 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Grundflächenbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl 0,8) in den sonstigen Sondergebieten darf mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

6. Beschränkung von Zu- und Abfahrten (§ 9 (1) Nr.:11 BauGB)

Von bzw. zur Wallinghausener Straße ist nur eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt für Kraftfahrzeuge und eine Zu- bzw. Abfahrtsfahr für Radfahrer / Fußgänger zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.: 24 BauGB)

Die mit Planzeichen festgesetzten Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind als Lärmschutzwände in mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze und mit einem senkrechten Teil von 2 m Höhe und einer in Richtung Parkplatz weisenden Auskrümmung (Winkel: 45°, Tiefe und Höhe jeweils 1,5 m) sowie einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen dicht sein und im unteren Bereich Bodenanschluss aufweisen.



**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)**

1. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr.:25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronenraumbereich (Wurzelauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung) freizuhalten. Die Bäume sind bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

2. Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr.: 25.a BauGB)

An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Einzelbäume neu anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit mind. 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden. Entlang der Kreisstraße ist die Art Schwarzerle oder Winterlinde und entlang der Goethestraße die Art Schwarzerle zu verwenden.

3. Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.: 25.b BauGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern vollständig frei wachsend zu erhalten. Ein Rückschnitt ist nur an den Rändern der Fläche zulässig. Eine Entfernung von Bäumen ist nur bei Unfallgefahr zulässig.

4. Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr.: 25.a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Sträucher neu anzupflanzen. Je 2,5 qm Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubstrauch der Arten Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Faulbaum, Frühe (Echte) Traubenkirsche, Schlehe, Schwarzer Holunder (Flieder) und Vogelbeere (Eberesche) mit mindestens 100 - 150 cm Wuchshöhe (vor Rückschnitt) anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr.: 20. BauGB)

Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit wechselnden Neigungen von 1:1,5 bis 1 : 3 mit unregelmäßigem Kleinrelief auszubilden. Bodenversiegelungen und Bodenauftrag sind auf der Fläche unzulässig. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist der freien natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Eine Gehölzentfernung und eine Entschlammung zur Aufrechterhaltung der Rückhaltefunktion ist im mehrjährigen Rhythmus zulässig.

6. Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr.: 25.a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm der Art Stieleiche – Quercus robur mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang und mit mindestens 20 qm unbefestigtem Wurzelraum anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Ränder der Stellplatzflächen sind mit mindestens 80 cm hohen Hecken der Arten Liguster (Ligustrum vulgare) oder Eibe (Taxus baccata) einzufassen. Ausnahmsweise ist als Einfassung auch eine Zaunanlage mit gleicher Höhenvorgabe und gleicher Blendschutzwirkung zugelassen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO: Sonstige Sondergebiete
  - WA: Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl als Dezimalzahl: z.B. 0,8
  - Geschossflächenzahl als Dezimalzahl im Kreis: z.B. 0,8
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
  - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: TH <= 10,0 m
  - Traufhöhe: FH <= 15,0 m
- Bauweise, Baugrenzen**
  - Abweichende Bauweise: a (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Regenrückhaltebecken
  - Neu anzupflanzende Einzelbäume
  - Zu erhaltende Einzelbäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Neu anzupflanzende Einzelbäume
  - Zu erhaltende Einzelbäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Hinweise**

- Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- Alltlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Baumschutz**  
Die als zu erhalten und die als neu anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 28 NNatG geschützt. Eine zusätzliche Bodenbefestigung, Bodenauftrag, Bodenabtrag und Ausstattungen im Kronenraumbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind von daher zu vermeiden. Weitere Versiegelungen des Wurzelraumes im Kronenraumbereich würden den Gesundheitszustand der Bäume gefährden. Zuständig für die Überwachung ist die Stadt Aurich, Fachbereich Bauen.

**Stadt Aurich**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24**

**„Gemeinschaftsstellplätze und medizinische Dienstleistungen Goethestraße“**

Stand: 28.06.2007  
Stadt Aurich, Abteilung Planung  
Bgm. – Hoppen – Platz 1  
26603 Aurich  
Bearb. Mu / Wu / Hei

M 1 : 1 000