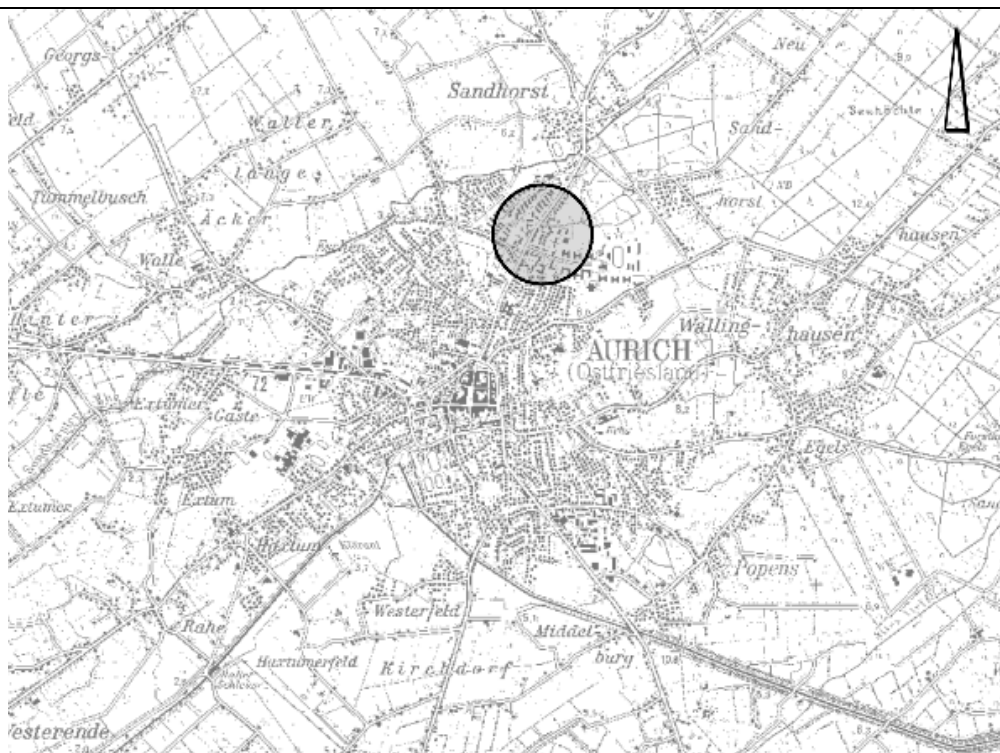


# Stadt Aurich

Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 297 - Teil A

„Skagerrakstraße, Entwicklung eines Wohnquartiers  
auf dem Bundeswehrgelände“



## Begründung

Entwurf Februar 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.3.1	Raumordnung.....	3
1.3.2	Bauleitplanung.....	3
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	4
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1	Konzeptionelle Rahmenbedingungen .....	6
2.2	Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	7
2.3	Städtebauliches Konzept .....	7
2.4	Bauleitplanerische Umsetzung .....	10
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	10
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung .....	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	11
3.2.1	Verkehrliche Belange.....	12
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	13
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	14
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	15
3.2.5	Denkmalpflege .....	16
3.2.6	Altlasten.....	16
<b>4.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen .....	17
4.3	Verkehrsflächen.....	17
4.4	Flächen für Stellplätze .....	17
4.5	Erhaltung von Bäumen .....	17
4.6	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	17
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>18</b>
5.1	Ver- und Entsorgung .....	18
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	19

### Anlagen:

Altlastenuntersuchung

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Aurich hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers und Büronutzungen an der Skagerrakstraße auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne zu schaffen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 297, Teil A, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.3.1 Raumordnung**

Der Stadt Aurich ist im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Das LROP Niedersachsen 2008 sowie dessen Fortschreibung 2012 enthalten keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Im Entwurf des RROP 2015 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Aurich ist die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet.

##### **1.3.2 Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der ca. 2 ha große Bereich der ehemaligen Blücherkaserne als Sondergebiet für militärische Anlagen dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Entlang der Bundesstraße ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Teilbereich des Plangebietes im Südwesten gehört zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Wasserturm“. Hier sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt durch eine Planstraße mit Wendeanlage, ausgehend vom Wasserwerksweg. An diese Fläche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten angebunden. Die Ausnutzung ist wie in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Im nördlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 wird in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 297 aufgehoben. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt in Abschnitten und vorerst für den östlichen Teilabschnitt mit der gemischten Baufläche (B-Plan 297, Teil A).

## 1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 297 liegt ca. 1 km nördlich der Innenstadt (Pferdemarkt) und erfasst einen ca. 5,4 ha großen Bereich östlich der Esener Straße (Bundesstraße B 210). Die verkehrliche Anbindung erfolgt größtenteils über die Skagerrakstraße. Der Teilbereich A hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

Bei den Flächen im Geltungsbereich des B-Planes 297 handelt es sich um einen Teilbereich des Bundeswehrgeländes an der Skagerrakstraße, um bebaute Grundstücke mit einer Mischnutzung an der Bundesstraße und um Wohngrundstücke beidseitig der Skagerrakstraße sowie nördlich der Wasserwerkstraße. Zudem befindet sich hier ein Kindergarten.

Die Mischnutzung besteht aus größeren Dienstleistungsgebäuden so wie Wohn- und Geschäftsgebäuden auf großen Grundstücken. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig.

Das Wohnquartier an der Skagerrakstraße ist geprägt durch ein Ensemble aus fünf ehemaligen Offizierswohnungen aus den 20/30iger Jahren. Es handelt sich um eingeschossige Satteldachhäuser mit rotem Verblendmauerwerk und einem roten steil geneigtem Satteldach. Die denkmalgeschützten Gebäude werden zum allgemeinen Wohnen genutzt und sind weitläufig von Grün- und Gartenflächen mit prägendem Baumbestand umgeben. Die Skagerrakstraße ist in dem o.g. Abschnitt bis zum Kasernentor mit einer ca. 150 m langen Doppelallee eingefasst und bildet eine sehr markante städtebauliche Eingangs- / Einfahrtssituation für das folgende Kasernengelände.

Im Anschluss an die o.g. Wohngrundstücke und die Skagerrakstraße erschließt sich auf dem ehemaligen Kasernengelände ein durch Plätze gegliedertes Straßengebiet mit Gebäuderiegeln bzw. -höfen, die in der Vergangenheit von der Bundeswehr genutzt wurden. Derzeit werden die Gebäude als Büros, Lager und Werkstätten genutzt. Die Gebäude sind unterschiedlichen Baualters (von ca. 1930 bis 1970). Der östliche Gebäuderiegel ist u-förmig angelegt und ein- bis zweigeschossig. Die Fassaden sind in rotem Verblendmauerwerk erstellt, das Dach gestaltet sich als flach geneigtes rotes Satteldach. Im Hof des Gebäuderiegels ist eine Flachdachgarage mit rotem Verblendmauerwerk vorhanden.

Nordwestlich ist ein ein-bis zweigeschossiger Gebäuderiegel vorhanden, der ebenfalls aus rotem Klinker mit einem roten steil geneigten Dach besteht. Dieser Bereich wirkt zusammen mit dem u-förmigen Gebäude aufgrund der einheitlichen Gestaltungsmerkmale homogen. Ein weiterer Gebäuderiegel befindet sich im Südwesten. Dieser eingeschossige Baukörper hat ein flach geneigtes schwarzes Dach und Fassaden mit grauer Verkleidung und setzt sich von dem o.g. Bereich ab. Westlich des vorgenannten Riegels befindet sich ein flach geneigtes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit unterschiedlicher Gestaltung der Fassade (rotes Mauerwerk, braune Verblendung).

Die Straßen säumen eine Grünanlage, die mit prägenden Großbäumen bestanden ist. Zudem sind randlich des Geländes einige Bäume vorhanden.

Der Kindergarten befindet sich südwestlich der Riegelbebauung und wird über die Henri-Dunant-Straße an die Wasserwerkstraße angebunden. Auf dem Gelände sind einige Einzelbäume vorhanden. Westlich der Henri-Dunant-Straße und im Einmündungsbereich der Wasserwerkstraße in die B 210 ist eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern sowie ein Einzelhaus vorhanden.



Die o.g. verdichtete Bebauung setzt sich südlich des Plangebietes in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern fort. Nördlich des Plangebietes schließt eine Einfamilienhausbebauung in Form von Siedlungshäusern auf großen Grundstücken an. Im Osten grenzen weiträumig die Flächen der Blücherkaserne an, die über die Skagerrakstraße mittig durch das Areal erschlossen werden.



Übersichtsplan Bestand

## 2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Entsprechend des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem Wohnquartier entspricht den gesetzlichen Maßgaben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 soll der erste Abschnitt des bereits seit längerem brachliegenden Bundeswehrraums einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich diese Fläche für eine verdichtete Wohnbebauung. Das gesamte Gelände steht bereits seit mehreren Jahren zur Vermarktung an; Lösungen zur Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz konnten jedoch nicht gefunden werden. Da ein dringender Bedarf an preiswerten Wohnraum besteht, soll nunmehr eine Überplanung dieses Areals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 vorgezogen werden. Auf dem Gelände sollen ca. 50 bis 100 Wohnungen realisiert werden.

Auf Grund des Bedarfs insbesondere auch an preiswerten Wohnraum soll ein hoher Anteil der Wohnungen dem Preisniveau sozialer Wohnraumförderung entsprechen. Eine Umsetzung dieser Planung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Die wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung werden hierbei abgeleitet aus nachfolgendem städtebaulichem Konzept und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2.1 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- Das markante Siedlungsensemble der ehemaligen Offizierswohnungen, bestehend aus den älteren Ziegelgebäuden und der Doppel-Allee, welches auch für eine spätere Entwicklung ein städtebauliches „Entree“ bilden kann, ist sorgfältig zu erhalten. Diese denkmalwerte Situation und das Raumgefüge insgesamt sollten durch Erweiterung oder Neubau in der Nähe nicht (wesentlich) gestört werden. Abzäunungen von privaten Gärten auf den der Straße zugewandten Flächen sollten auch in Zukunft unterbleiben. „Moderate“ bauliche Ergänzungen in den Hinterbereichen der „Entree“-Grundstücke und/oder angepasste Hausergänzungen, um dort die Wohnstandards zu erhöhen, sind denkbar; - im Vordergrund sollte aber die Erhaltung dieser qualitätvollen städtebaulichen Anlage und ihrer Material- und Raumwirkung stehen.
- Der vorhandene Kindergarten soll weiter nach Osten – in den inneren Bereich des Kasernengeländes - verlegt werden. Auf dem jetzigen Kindergartengelände können ebenfalls Wohnungen entstehen. Dabei soll an das Maß der südlich vorhandenen Verdichtung mit Reihenhäusern angeknüpft werden.
- Zur Zielsetzung einer eigenen, charaktervollen Quartiersbildung gehört auch die Gestaltung der heute schon vorhandenen Platzfläche als „Quartiersplatz“ mit der Möglichkeit, dort (in angemessener moderner Architektursprache) einen baulichen und funktionalen Akzent zu setzen (zum Beispiel als Ausstellungsgalerie oder Ladengebäude).
- Auf dem südwestlich des Quartiersplatzes gelegenen Teilareals (ca. 0,68 ha) soll vornehmlich Geschosswohnungsbau in moderater Dichte und max. Höhe von II +D vorgesehen werden. Als Maß der baulichen Dichte ist eine GRZ von max. 0,3 sowie eine Gebäudehöhe von max. 12 m vorgesehen.
- Neben der skizzierten Wohnnutzung sind auch wohnverträgliche Nutzungen bis zu einem Anteil von 40% zulässig. Als wohnverträglich gelten grundsätzlich Nutzungen die auch in einem Mischgebiet (MI) gemäß der Baunutzungsverordnung zulässig wären. Auf dem südlich an den Quartiersplatz angrenzenden Teilareal (ca. 0,62 ha.) ist eine Nutzung des Bestandsgebäudes durch die Ostfriesische Landschaft geplant. Entsprechend soll hier ein Mischgebiet festgesetzt werden.

## 2.2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die Skagerrakstraße dient auch langfristig zur Erschließung der Flächen des heutigen Bundeswehrraums. Die heutigen Verkehrsflächen reichen jedoch nicht für zukünftige Anforderungen aus (insbesondere sind zusätzliche Flächen für den Fahrradverkehr (auch im Einmündungsbereich/ersten Entwicklungsabschnitt) zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächen des „Quartiersplatzes“ sind auch als Umfahrt für einen geplanten ÖPNV-Haltepunkt (u.a. Haltepunkt im Zusammenhang der Realschule) vorzuhalten. Zur Sicherung der Erschließung der Erweiterungsflächen des Kindergartens sind entsprechende Verkehrsflächen sowie Wendemöglichkeiten vorzusehen. Die weitere Erschließung der Wohnbauflächen ist konzeptabhängig und somit in Abhängigkeit der Bebauungsform und Dichte zu organisieren.

## 2.3 Städtebauliches Konzept

In Konzeptstudien zur Neuordnung des Geländes wurden für die Nachnutzung der Kasernenflächen Varianten entwickelt, die sich in dem Erhalt der Gebäudesubstanz unterscheiden. In einer Variante wurde ein Ersatzbau für den u-förmigen Gebäuderiegel vorgesehen. Zwischenzeitlich ist jedoch die Nachnutzung des Gebäudes gesichert, so dass die zweite Variante entbehrlich ist.

- Der Erhalt des östlichen Gebäuderiegels auf dem Areal südlich des Quartiersplatzes ist sichergestellt. Die Nachnutzung soll durch Büronutzungen der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. In den anderen zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden können Wohnnutzungen entstehen. Hierzu werden Konzeptstudien durchgeführt.
- Für den westlich angrenzenden Bereich werden im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Kindergartengeländes derzeit noch Konzepte für eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern entwickelt. Die geplante Umnutzung und Neubebauung ist mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die erforderlichen Einstellplätze sollen in den Randbereichen angeordnet werden und durch Gehölzpflanzungen gegliedert werden.
- Die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzende Grünfläche soll als Quartiersplatz gestaltet und mit einem Pavillon für kulturelle oder tertiäre Nutzungen ausgestattet werden. Der prägende Baumbestand soll soweit möglich erhalten werden. Randlich des Platzes sind durch die o.g. Stichstraße und die zu verbreiternde Skagerrakstraße jeweils Verkehrsflächen vorgesehen, so dass der Platz umfahren werden und auch als ÖPNV-Haltepunkt mit Wartehäuschen dienen kann. Dabei werden in die Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze integriert.
- Auf dem Areal der ehemaligen Offizierswohnungen südlich der Skagerrakstraße ist eine ergänzende Bebauung in ähnlicher Struktur wie im Bestand vorgesehen. Bei der vorhandenen Bebauung sind mögliche Anbauten dargestellt. Im Areal nördlich der Skagerrakstraße sind keine Neubauten geplant, Anbauten an den Bestand sind jedoch auch hier möglich.
- Die Grünflächen mit raumwirksamen Gehölzreihen beidseitig der Skagerrakstraße bleiben als Abstandsgrünflächen erhalten und rahmen weiterhin den Eingang zum umgenutzten Kasernengelände. Zur Bundesstraße sind ebenfalls Abstandsgrünflächen vorgesehen.





Bestands-Wohngebäude mit hinterer "Rahmung" durch Wo-Bauten

Konzept zur Nachnutzung in Bearbeitung

Neubau Pavillon für kulturelle oder tertiäre Nutzung

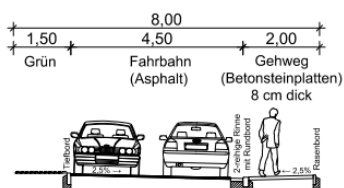
Nachnutzung durch Ostfriesische Landschaft

**Städtebauliches Konzept**

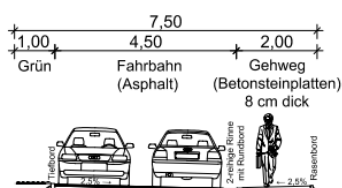




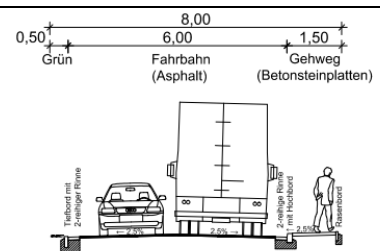
**Erschließungs- und Freiraumkonzept**



Schnitt A-A

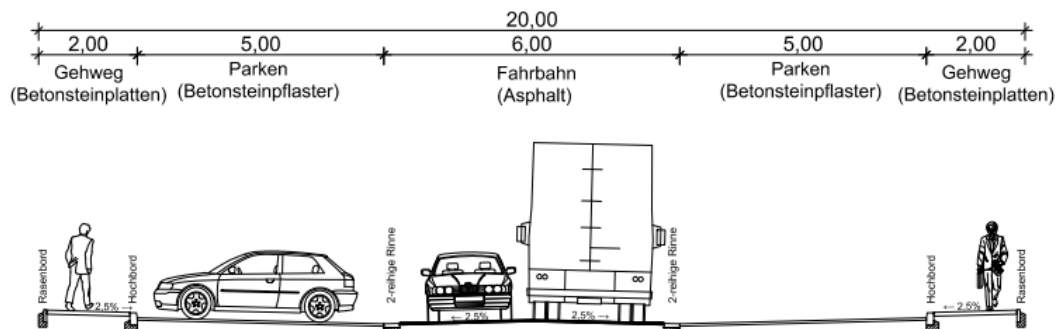


Schnitt B-B



Schnitt CC

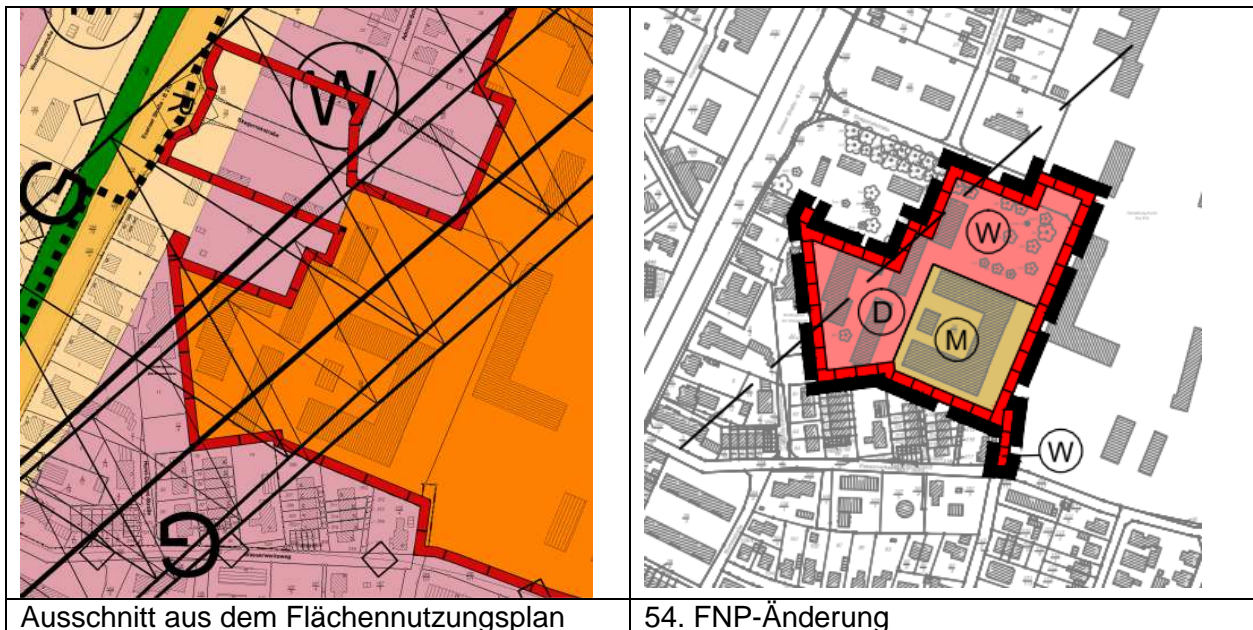
**Systemschnitte Straßen**



**Systemschnitt Straße/Quartiersplatz – Schnitt D-D**

## 2.4 Bauleitplanerische Umsetzung

In dem ersten Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 297, Teil A – soll zunächst die Umnutzung des u-förmigen Bestandsgebäudes für die Ostfriesische Landschaft und die Schaffung des Quartiersplatzes mit den jeweiligen Erschließungsflächen sowie eine Fuß- und Radwegverbindung an den Wasserwerksweg planungsrechtlich gesichert werden. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 abgegrenzte Gebiet umfasst neben dem ehemaligen Kasernengelände auch Flächen nördlich der Skagerrakstraße sowie Flächen bis an die Bundesstraße heran, um die umliegenden Bereiche einer Neuregelung zu unterziehen. Zur Umwandlung des Sondergebietes in eine gemischte Baufläche und Wohnbaufläche für den Bereich des Kindergartens erfolgt die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.



### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

##### 3.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen. Von den 27 beteiligten Fachbehörden haben 12 eine Stellungnahme abgegeben, davon haben 2 weder Anregungen noch Hinweise. Es wurden 10 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden:

### Landkreis Aurich

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet. Die Altlastenuntersuchung wird den Planunterlagen beigefügt. Ein Schallschutzgutachten wird erst in der verbindlichen Bauleitplanung für den westlichen Abschnitt erstellt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur schadlosen Oberflächenentwässerung werden beachtet. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur artenschutzrechtlichen Untersuchung und zu den artenschutzrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Sicherung des Artenschutzes werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Es werden Hinweise zum Artenschutz in die Plangrundlagen aufgenommen und die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet. Die Richtfunkstrecke wird nachrichtlich übernommen. Die Gasleitung verläuft südlich des Plangebietes im Wasserwerksweg und liegt damit außerhalb des Änderungsbereichs.

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Die Hinweise zum Verfahren werden beachtet.

### OOWV

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet liegen keine Leitungen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung in die Begründung aufgenommen.

### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Gasleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### NLWKN

Der Hinweis, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN nicht nachteilig betroffen sind und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

### Ostfriesische Landschaft -Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 3.2.1 Verkehrliche Belange

#### ➤ Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Esenser Straße (B 210) angebunden, die in südlicher Richtung und in ca. 1 km Entfernung in das Zentrum von Aurich führt. Von dort bestehen Anschlüsse an die Landesstraße L 1 und L 34 sowie an verschiedene Kreisstraßen. Das Plangebiet ist somit gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die an der B 210 gelegenen Mischgebietsflächen werden direkt von dieser Straße erschlossen. Die Erschließung der Wohnquartiere im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erweiternden Stadtstraßen im Plangebiet gesichert. Die innergebietlichen Straßen weisen die für den seinerzeitigen Militärverkehr erforderlichen überbreiten Maße auf und sollen auch zukünftig für die Gebietsentwicklung überwiegend als Wohngebietsstraßen genutzt werden. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zwischen den inneren Wohnquartieren, zur der B 210 und zum Wasserwerksweg vorgesehen, so dass die Durchlässigkeit des Plangebietes gewährleistet ist. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 210 südlich der Einmündung Skagerrakstraße.

#### ➤ Verkehrsuntersuchung

Zur Prüfung der Auswirkungen der Nachnutzung des Kasernengeländes wurde eine Verkehrsuntersuchung von PGT<sup>1</sup> im September 2016 erstellt. Die Untersuchung wurde auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes mit Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Zunächst erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Verkehrsmengen. Das heutige Verkehrsaufkommen in der Skagerrakstraße liegt bei rund 800 Kfz/24h, in der Esenser Straße (B 210) bei rund 20.300 Kfz/24h und im Hoheberger Weg bei rund 6.300 Kfz/24h. Die Abschätzung der Neuverkehre ergibt, dass ca. 200 Kfz/h in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr aus den Gebieten fahren werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunden zwischen 16.00 und 18.00 Uhr werden jeweils ca. 160 - 180 Kfz/h in das Gebiet ein- bzw. ausfahren.



<sup>1</sup> PGT Umwelt- und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover, Stand 13. September 2016



In der Untersuchung wurden mehrere Varianten der verkehrlichen Erschließung des Geländes in die Untersuchung eingestellt und bewertet. Die **Variante 1** sieht eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und zwei Anbindungen an den Hoheberger Weg vor. Eine durchgehende Verbindung zwischen der B 210 und dem Hoheberger Weg ist nicht vorgesehen. Die künftige Gewerbefläche ist an den östlichen Anschlusspunkt am Hoheberger Weg angebunden. In der **Variante 2** sind ebenfalls eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und zwei Anbindungen an den Hoheberger Weg vorgesehen, jedoch mit durchgehender Verbindung zwischen der B 210 und dem Hoheberger Weg im östlichen Anschlusspunkt. Die Gewerbefläche ist an den östlichen Anschlusspunkt angebunden. Die **Variante 3** sieht eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und an den Hoheberger Weg mit durchgehender Verbindung an den westlichen Anschlusspunkt vor. Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über eine separate Anbindung im östlichen Anschlusspunkt.

Die Verteilung der Verkehrsmengen zeigt, dass je nach gewählter Erschließungsvariante nahezu gleiche Verkehrsmengen im inneren Straßennetz an den Anschlusspunkten an das örtliche Straßennetz festzustellen sind. Die durchgängige Verbindungsstraße führt dazu, dass mögliche Durchgangsverkehre die innerörtliche Hauptverkehrsstraße nutzen. Der Anteil möglicher Schleichverkehre wird jedoch mit maximal ca. 100 - 150 Kfz/24h als äußerst gering eingeschätzt. Die innergebietlichen Erschließungsvorteile ergeben eine Priorität für Variante 3 mit einer durchgehenden, verkehrsberuhigten Durchfahrbarkeit des Quartiers. Eine Überlagerung mit Gewerbeverkehren sollte durch separate Anbindung der Gewerbefläche unterbunden werden. Für die Erschließung des Geländes ist die Einrichtung einer lichtsignalgeregelten Ein- und Ausfahrt zur B 210 unabdingbar, um lange Wartezeiten zu vermeiden und eine verkehrssichere Anbindung zu ermöglichen.

Für den westlichen Teilbereich wurde aufgrund noch nicht vorliegender Nutzungs- und Flächenangaben noch keine Prognose erstellt. Bei einer dort anzunehmenden Wohnnutzung mit bis zu rund 50 - 100 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz- Fahrten je Richtung und 24 h auszugehen, die größtenteils über den Knoten Skagerrakstraße abgewickelt würden. Die vorgeschlagene, erforderliche LSA-Regelung hätte hierzu die notwendigen Leistungsreserven.

Die Anbindung an das übergeordnete Radverkehrsnetz ist durch verschiedene Lückenschlüsse sicherzustellen. Hierzu zählt auch die Anbindung an den nördlich des Quartiers geplanten Nahversorger.

### 3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** von der Esener Straße (B 210) vorbelastet. Im Anschluss an das Plangebiet sind nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 rd. 17.000 Fahrten zu erwarten. Im Plangebiet des B-Planes Nr. 297 (Gesamtplan) werden ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

<i>Schutzbedürftigkeit</i>	<i>tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)</i>	<i>nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)</i>
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)

Bezüglich des Schallschutzes ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan geteilt wird. Zunächst wird das Verfahren für diesen Teilbereich A mit dem Quartiersplatz und dem südlich davon gelegenen Gebäude in U-Form fortgeführt. Dieses Gebäude soll kurzfristig durch die ostfriesische Landschaft umgenutzt werden, so dass eine zeitnahe Fortführung des Verfahrens notwendig ist. Für die übrigen Abschnitte besteht noch weiterer Klärungsbedarf, so dass diese zurückgestellt werden. Da der östliche Abschnitt mindestens 130 m von der B 210 Abstand einhält, als Mischgebiet einen geringeren Schutzanspruch hat und darüber hinaus eine abschirmende Bebauung vorhanden ist, sind hier keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Zudem sind hier nur Büronutzungen während der Tageszeit geplant. Die kritische Nachtzeit ist hier nicht relevant. Ein Schallschutzgutachten wird daher im Zusammenhang mit den westlichen Abschnitten des B-Planes Nr. 297 erstellt.

### 3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Gegenüber der großflächigen Bebauung und Versiegelungen auf dem Kasernengelände werden mit der Festsetzung eines in Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (= max. 45 % Versiegelung) keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Der geplante Quartiersplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. In diesem Bereich wird die Versiegelungsrate erhöht. Für den Fuß- und Radweg ist ebenfalls von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Insgesamt ergibt sich für den Teilbereich A jedoch keine zusätzliche Versiegelung, wie die nachfolgenden Tabellen zeigen.

Nutzungen/Versiegelung im Bestand	Nicht überbaute Flächen	Versiegelung
Öffentliche Straßen (Skagerrakstraße, Zufahrt, Gebäudeumfahrt, Stellplätze)		6.847 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude		2.565 m <sup>2</sup>
Nebengebäude		233 m <sup>2</sup>
Quartiersplatz (Scherrasen mit Baumbestand)	2.158 m <sup>2</sup>	
Scherrasenflächen /Abstandsgrün	1.350 m <sup>2</sup>	
Gesamt	<b>3.508 m<sup>2</sup></b>	<b>9.645 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.153 m<sup>2</sup></b>	

zulässige Versiegelung durch Umnutzung (gemäß Festsetzungen)			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Mögliche Versiegelung	
Mischgebiet MI 2	6.571 m <sup>2</sup>	GRZ 0,3 + 50vH = 45%	2.957 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.136 m <sup>2</sup>	Ca. 80 %	3.309 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	288 m <sup>2</sup>	Ca. 80 %	230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.158 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung	250 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.153 m<sup>2</sup></b>		<b>6.746 m<sup>2</sup></b>

Aus der o.g. Gegenüberstellung wird deutlich, dass die Versiegelungsrate durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 **im Teilbereich A** nicht erhöht wird. Schadhafte Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind daher rein rechnerisch nicht zu erwarten.

Die schadhafte Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung für den Quartiersplatz und im Baugenehmigungsverfahren für die Umnutzung des Gebäudes im Mischgebiet nachgewiesen. Für den westlichen Teilbereich wird im Rahmen der Fortführung der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept erstellt.

### **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild sind vor allem die Flächenumnutzungen und der Versiegelungsgrad maßgebend. Wie die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, werden mit der Inanspruchnahme des Kasernengeländes durch Ausweisung eines Mischgebietes, eines Quartiersplatzes und eines Fuß- und Radweges keine höheren Versiegelungswerte vorbereitet. Ein versiegelungsbedingter Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen – einschließlich des Boden- und Wasserhaushaltes - und in das Landschaftsbild verbleibt somit nicht. Jedoch können aufgrund der Umsetzung des Erschließungskonzeptes nicht alle Bäume erhalten werden. Zwei Birken und eine Kastanie gehen verloren. Auf den Erhalt einer Linde aufgrund des schlechten Zustandes verzichtet.

Für die Stadt Aurich gilt die Baumschutzsatzung vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006. Die durch diese Planung im Sinne dieser Satzung betroffenen bzw. überplanten Bäume sind zu schützen oder zu kompensieren. Der Verlust der vier Laubbäume auf dem Quartiersplatz erfolgt durch die Neuanpflanzung von mittelgroßen heimischen Laubbäumen.

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Gegenwertig ist davon auszugehen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Das Fledermausaufkommen im Plangebiet wurde durch eine Untersuchung ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Über die ermittelten Befunde hinaus können sich Fledermausquartiere in den vorhandenen und ggf. abzubrechenden Gebäuden bilden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudesubstanz diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abfassung des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp und Wellenlängen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden.

### 3.2.5 Denkmalpflege

Das Plangebiet gehört zu einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 3 [3] des NDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegt. Dieses ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** keine grundsätzlichen Bedenken. Da über das Areal bisher wenig archäologisch bekannt ist, können Befunde nicht ausgeschlossen werden. Daher sollten großflächige Bodeneingriffe fachlich betreut werden. Um Verzögerungen zu vermeiden ist es sinnvoll den Beginn der Erdarbeiten frühzeitig mit dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft abzusprechen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Demnach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

### 3.2.6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung wird für das Plangebiet ein **Altlastengutachten** erstellt, dass in der Phase I vorliegt. Nach dem Ergebnis der Recherche sind 13 Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) festgestellt worden. Dabei wurden die Flächen die KVF 3a/b/c, 4, 5, 8a/b, 9, 10, 11 und 12 in die Kategorie A gem. AH BoGwS (Geringes Gefährdungspotential, keine weiteren Untersuchungen notwendig) eingestuft. Die Fläche 13 wurde aus der Bewertung herausgenommen, da der Verdacht hier auf fehlerhaften Informationen beruhte und somit ausgeräumt werden konnte. Die Flächen KVF 1, 2, 6a/b und 7a/b wurden in die Kategorie E gem. AH BoGwS eingestuft. Hier ist insbesondere im Fall von Rückbauten eine baubegleitende nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.





## 4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorhandene Gelände mit der u-förmigen Bebauung im Osten wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um hier eine Verwaltungsnutzung der Ostfriesischen Landschaft unterzubringen. Da sich das geplante Mischgebiet im Eingangsbereich zu dem historischen Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände befindet, werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild, das sich durch eine raumwirksame Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist und sind daher ebenfalls nicht zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Entsprechend der vorhandenen Verdichtung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, die Gebäudehöhe beträgt maximal 12 m. Der Erhalt des Gebäuderiegels wird durch Baulinien gesichert. Zudem wird ein Einzelbauteppich für ein Bestandsgebäude mit Baugrenzen eingefasst. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) ist durch § 19 (4) Satz 2 BauNVO geregelt. Dementsprechend gilt hier die eine zulässige Überschreitung von 50 v. Hundert, sodass eine Versiegelung bis zu 45 % möglich ist.

### 4.3 Verkehrsflächen

Der geplante Quartiersplatz mit ÖPNV-Haltepunkt sowie der Fuß- und Radweg zur Durchlässigkeit des Quartiers werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zur Unterbringung eines Pavillons, Pergolen, Wartehäuschen und ähnl. sowie Nebenanlagen werden bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 250 qm und einer Höhe von 5 m über der OK des Platzes zugelassen. Die Busumfahrt und die östliche Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### 4.4 Flächen für Stellplätze

Östlich des Mischgebietes werden zusammenhängende Flächen für Einstellplätze ausgewiesen. Die Flächen sind für die von der Ostfriesischen Landschaft benötigten ca. 20 Stellplätze ausreichend.

### 4.5 Erhaltung von Bäumen

Die Erhaltungsgebote für Einzelbäume sichern die markanten Bäume auf dem Quartiersplatz.

### 4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Mischgebiet MI	6.571 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.136 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	288 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.158 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>13.153 m<sup>2</sup></b>

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

**Elektrizität / Gas:** Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE oder andere private Anbieter.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den OOWV gesichert.

**Brandschutz:** Die Löschwasservorhaltung ist kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/St. 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. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

**Schmutzwasserentwässerung:** Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

**Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV 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. Die Kosten möglicher 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.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE NETZ GmbH, Die Gasleitung verläuft südlich des Plangebietes im Wasserwerksweg und liegt damit außerhalb des Änderungsbereichs.

## 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

### Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

### Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 297

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 297 als Anlage beigefügt.

Aurich, den

---

Bürgermeister