



Stadt Aurich

Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B
im Ortsteil Schirum

Entwurf

zur 3. Auslegung

Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

- Ingenieure -

Büro Ostfriesland

Tjüchkampstraße 12

26605 Aurich

Telefon: 04941 / 17 93-0

Telefax: 04941 / 17 93-66

E-Mail: ostfr@born-ermel.de

Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	1
2 Bisherige Nutzungen im Plangebiet.....	1
3 Ziel und Zweck der Planung	1
4 Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbericht.....	2
5 Planungsvorgaben.....	2
5.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung.....	2
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung	3
6 Art der baulichen Nutzung	4
6.1 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel	4
6.2 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen	5
6.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Versorgungsleitungen	5
6.4 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten	5
7 Maß der baulichen Nutzung	6
8 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	8
10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	9
11 Verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes	9
12 Ver- und Entsorgung	10
13 Immissionsschutz.....	11
14 Städtebauliche Übersichtsdaten	12
15 Wallhecken	13
16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht	13
17 Belange der Landwirtschaft / Agrarstruktur	14
18 Belange der Archäologie und Denkmalpflege.....	14
19 Verfahrensvermerke	15

1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B liegt im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Das Plangebiet liegt nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Schirum II.

Das Plangebiet grenzt im

- Norden an den „Ems-Jade-Kanal“,
- im Westen an die „Leerer Landstraße“ (B 72),
- im Osten an den Teil A dieses Bebauungsplanes Nr. 332 und
- im Süden an das Industrie- und Gewerbegebiet Schirum II gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 241.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 23,93 ha im Bereich diverser Flurstücke, Flur 4, Gemarkung Schirum, sowie den in Ost-West-Richtung das Plangebiet querenden „Fankeweg“ und den in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet querenden Ostfriesland-Wanderweg.

2 Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, einige Wohngebäude, Wallhecken sowie der „Fankeweg“ und der Ostfriesland-Wanderweg.

3 Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 332 – Teil B sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um eine Ausweitung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen zu ermöglichen.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von gewerblicher Bebauung geschaffen.

Um den Immissionsschutzanforderungen gerecht zu werden, wird ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt.

Der Umfang der Einwirkungen der vorliegenden Planung auf die vorhandenen Bäume und Wallhecken wird nachfolgend gesondert im Entwurf dieses Bebauungsplanes sowie im Umweltbericht aufgezeigt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant bzw. erforderlich.

5 Planungsvorgaben

5.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 332 „Schirum III - Teil B“ ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und auf der Ebene des Landkreises Aurich im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Raumordnung des Landes Niedersachsen (2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist seit dem 17.02.2017 wirksam. Für den Geltungsbereich sind keine Festsetzungen definiert.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (Entwurf 2015)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren.

Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches als Entwurf (2015) vom 06.07. bis 04.09.2015 auslag.

Die Aussagen des Entwurfes sind als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

Gemäß Kapitel 4.1 „Gewerbliche Wirtschaft und Logistik“, Ziffer 02 ist das Mittelzentrum Aurich als Standort für die gewerbliche Entwicklung zu sichern und zu entwickeln. Außerdem ist die gewerbliche Entwicklung an dem Standort Aurich an bestehenden Strukturen oder an den grundzentralen Standort Aurich zu orientieren, um Zersiedlung des Raumes vorzubeugen. Gemäß Kapitel 4.1 „Gewerbliche Wirtschaft und Logistik“, Ziffer 03 sind weitere Industrie- und Gewerbeflächen dort auszuweisen, wo bezogen auf die jeweiligen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder unmittelbar geschaffen werden können. Bezüglich der Standortwahl direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Schirum II“ im Bereich der Stadt Aurich entspricht die vorliegende Planung diesen Vorgaben.

In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als „Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe“ dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht dieser Funktionsausweisung.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 332 – Teil B aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

6 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 332 – Teil B werden als Gewerbegebiet mit zugehöriger Erschließung festgesetzt. Der Ostfriesland-Wanderweg bleibt mit seinen wegebegleitenden Strukturen erhalten.

Der vorhandene geschützte Biotopbereich im Südosten des Plangebietes wird erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus städtebaulichen Zielen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes.

6.1 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel

Die Stadt Aurich verfolgt das Ziel zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen weitestgehend im Kernstadtbereich zu konzentrieren, um die Zentralität der Innenstadt und damit den gut erreichbaren zentralen Versorgungsschwerpunkt Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Da die Konzentration jeglichen Einzelhandels in der Innenstadt aus planungsrechtlichen und strategischen Gründen, aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur und des Flächenbedarfs nicht realisierbar ist, wird nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch in ausgewählten Gewerbegebieten zugelassen. Der großflächige Einzelhandel soll vorwiegend in den Gewerbe- und Sondergebieten Aurich–Süd und Aurich–West angesiedelt werden.

Die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Aurich – Süd und Aurich – West ist im Wesentlichen auf Betriebe auszurichten, die die Angebotspalette des Einzelhandels in Aurich erweitern und damit die Funktion des Mittelzentrums und dessen Attraktivität in der Region stärken.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 – Teil B wird zentrenrelevanter Einzelhandel aufgrund der peripheren Lage nicht zugelassen.

Infolge der Vermarktung der Gewerbegebietsflächen durch die Stadt Aurich wird die mögliche Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gesteuert und nicht gewünschten Konzentrationen auf der „Grünen Wiese“ vorgebeugt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den geplanten Gewerbegebieten ohnehin nicht zulässig.

Ausgenommen von der Sortimentsfestlegung für Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe mit eindeutiger Ausrichtung im gewerblichen Bereich. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die in gewerblicher Produktion Güter herstellen, be- oder verarbeiten und diese am Ort der Herstellung an Endverbraucher veräußern. Die genutzte Verkaufsfläche für den Einzelhandel muss die gewerblich genutzte Fläche unterschreiten.

Diese Ausnahmeregelung erfolgt mit dem Ziel gewerbliche Arbeitsplätze zu fördern. Aus diesem Grunde wird für diesen Sonderfall auf eine Beschränkung des Einzelhandels verzichtet.

6.2 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohngebäude in Außenbereichslagen nach § 35 BauGB sowie dem Wohngebiet in Popens ist die Zulässigkeit der Betriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten bezüglich ihrer Emissionen durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen festgelegt. Durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel wird ein berechenbarer Rahmen für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben gesetzt. Durch die Vorgabe der flächenbezogenen Schallleistungspegel wird abgesichert, dass ein einzelnes Vorhaben die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nicht vollständig ausschöpft und damit den Handlungsspielraum für gewerbliche Entwicklungen in Teilbereichen des Gebietes nicht erheblich einschränkt.

6.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Versorgungsleitungen

Ungefähr mittig des Geltungsbereiches kreuzt eine unterirdische Gashochdruckleitung das Plangebiet. Ein beidseitiger Schutzstreifen von 4 m dieser Gasleitung darf nicht überbaut, nicht vollversiegelt und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung unzulässig.

6.4 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten

Der generelle Ausschluss der Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet erfolgt mit dem Ziel Störungen aus den Vergnügungsstätten zu vermeiden und Nutzungskonflikten, insbesondere Verdrängungsprozesse zwischen gewerblichen Nutzungen und Vergnügungsstättennutzungen von vornherein auszuschließen.

Eine weitergehende Begründung des Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ist entbehrlich, da die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietes nicht durch die ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen geprägt wird. Darüber hinaus ist die Zulassung von Ausnahmen ohnehin an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden, der Stadt steht diesbezüglich entsprechender Ermessensraum offen und ein Rechtsanspruch auf die Zulassung einer entsprechenden Ausnahmeregelung dadurch nicht erwirkt werden kann.

7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Gewerbegebiet wird über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben.

Um den Grundeigentümern eine optimale Grundstücksausnutzung und somit die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe zu sichern und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird im Gewerbegebiet mit 0,8 eine hohe Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt mit Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die vorhandene südlich angrenzende Bebauung.

Ausnahmsweise werden Höhenüberschreitungen in den Baugebieten zugelassen, wenn es sich um Funk- und Fernmeldeanlagen sowie baulich untergeordnete betriebstechnische Nebenanlagen mit geringer Flächenausdehnung (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlchächte) handelt.

Die Ausnahme wird erforderlich um eine Optimierung der Gewerbeflächennutzung und eine Einfügung der geplanten Gebäude in die umliegende Bebauung zu erreichen.

Die Ausnahmeregelung soll dem Erfordernis ggf. notwendiger betriebsbedingter bzw. gebäudetechnischer Aufbauten Rechnung tragen. Durch die Abhängigkeit der zulässigen Höhe der Nebenanlagen von der Größe der Hauptgebäudeflächen wird eine Unterordnung der Baumasse der Nebenanlagen und damit deren Einfügung in die umliegende Bebauung erreicht.

8 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Gewerbegebiet wird keine offene Bauweise, sondern eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 Metern festgesetzt. Dieses erfolgt um den Nutzern eine bedarfsgerechte Größengestaltung der Gebäude zu ermöglichen, eine Auflockerung der Gebäudekomplexe an den Grundstücksgrenzen zu erreichen. Gleichzeitig werden Nutzungskonflikte und bauordnungsrechtlich bedingte Einschränkungen an den Flurstücksgrenzen ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Um den Vorhabenträgern möglichst umfangreiche Wahlmöglichkeiten bzgl. der Anordnung ihrer geplanten Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen wird die Baugrenze im Regelfall im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, zu Grünflächen und Gräben festgesetzt.

Die Beschränkung der Bebauung im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verhindert, dass dieser Bereich durch unmittelbar angrenzende Baukörper optisch eingeeengt und bezüglich der Sichtverbindungen negativ beeinflusst wird.

Zum öffentlichen Grünstreifen entlang der „Leerer Landstraße“ wird die Baugrenze von 3 m festgesetzt. Der erforderliche Sicherheitsabstand von 20 m zur Straßenoberkante wird damit eingehalten.

Im Bereich zu erhaltender Wallhecken mit Baumbestand wird ein Mindestabstand der Baugrenzen von 6 m von der Wallmitte erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, im Bereich zwischen Wallhecken und Baugrenze unzulässig sind. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Gebäude sind, sind im Abstand von 5 m zu der geplanten Straßenverkehrsfläche ebenfalls unzulässig.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen und der Ausschluss der Zulassung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, in diesem Bereich erfolgt im Hinblick auf das Siedlungsbild. Da im Bereich der Bauflächen großvolumige Baumassen möglich sind, sind die festgesetzten Abstände sowie weitere Nutzungseinschränkungen erforderlich, um eine optische Einengung der öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen.

Laut Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) ist aufgrund neuester Verkehrsprognosen davon auszugehen, dass ein Ausbau der B 72 im Bereich des o. g. Bebauungsplanes erforderlich wird. Weiterhin wird künftig die B 210n (OU Aurich) im Nahbereich des Bebauungsplanes mit der B 72 verknüpft. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Planunterlagen zur Gestaltung der B 72 sowie der Anbindung der OU Aurich im Bereich der o. a. Bauleitplanung vor. Aufgrund des vorgenannten Ausbaubedarfs der B 72 ist in Anlehnung an § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone freizuhalten.

Die Errichtung von Hochbauten ist in der Baubeschränkungszone (bis 40 m vom Fahrbahnrand der „Leerer Landstraße“ B72) nur nach Zustimmung durch den NLStBV zulässig.

In einem Abstand bis 30 m vom Fahrbahnrand der „Leerer Landstraße“ B72 sind die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätze und Werbeanlagen sowie Neuanpflanzungen nur nach Zustimmung durch den NLStBV zulässig.

9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird verzichtet. Derartige Vorschriften können die Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher Grundstücke stark einschränken und sind für Gewerbebauten wirtschaftlich nicht vertretbar. Außerdem entwickelt sich in gewerblich genutzten Gebieten im Regelfall ein vielfältiges und zu Wohngebieten deutlich unterschiedliches Siedlungsbild mit auf die geplante gewerbliche Nutzung abgestimmten unterschiedlichen Gebäudegrößen, -formen und -gestaltungen.

Die Aufwendungen in Gewerbegebieten über örtliche Bauvorschriften ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen sind im Regelfall unverhältnismäßig, entsprechen nicht den baubezogenen Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft und dürften sich letztlich als Hemmnis für die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen herausstellen.

10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten des Versorgungsträgers EWE sowie deren Beauftragte werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die Gasleitung zu sichern (GFL-Recht 1), und zugunsten des Nettoeregietrieb Stadtentwässerung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Oberflächenentwässerung zu sichern (GFL-Recht 2). Ein drittes GFL-Recht (GFL-Recht 3) wird festgesetzt, damit die Erschließung der anliegenden Flurstücke 20 und 21/1, Flur 4, Gemarkung Schirum, gesichert wird. Das GFL-Recht 4 wird festgesetzt, um die Erschließung der anliegenden Flurstücke 39/9 und 39/10, Flur 4, Gemarkung Schirum, zu sichern.

Diese Bereiche dürfen nicht bzw. nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit der EWE, dem Nettoeregietrieb Stadtentwässerung oder den Eigentümern der Flurstücke 20, 21/1, 39/9 und 39/10, Flur 4, Gemarkung Schirum, überbaut werden, um die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

Generell ausgeschlossen ist eine Überbauung der Bereiche mit Hauptgebäuden bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die mit Baugrenzen gesichert sind. Deren Überbauung mit Nebenanlagen bedarf der Zustimmung der EWE (GFL-Recht 1), dem Nettoeregietrieb Stadtentwässerung (GFL-Recht 2) oder den Anliegern der Flurstücke 20, 21/1, 39/9 und 39/10, Flur 4, Gemarkung Schirum.

Für die rechtliche Durchsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern und entsprechende Grundbucheintragungen bzw. Eintragungen von Baulasten zu Lasten der betroffenen Grundstücke erforderlich.

11 Verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes

Über die geplante Straßenverkehrsfläche und die Stadtstraßen „Kornkamp“ und „Korbweidenstraße“ wird der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz B 72 hergestellt.

Die Flächen des Baugebietes und des östlich geplanten Gewerbegebietes „Schirum III“ – Teil B sollen über eine neu zu errichtende Ringstraße erschlossen werden. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 6,50 m, einem LKW-Parkstreifen von 3,00 m und einem 2,00 m breiten Versorgungstreifen geplant. Die Straßenverkehrsflächen der Haupteerschließung haben eine Breite von 18,00 m bzw. 12,00 m. Die Stichstraße (Zufahrt über den Entwässerungsgraben) im Südwesten des Geltungsbereiches im Bereich des „Fankeweges“

ist mit einer Straßenraumbreite von 10,00 m festgesetzt. Die Stichstraße im Nordwesten des Geltungsbereiches ist mit einer Straßenraumbreite von 10,00 m festgesetzt. In diesem Bereich ist auch ein Wendepunkt vorgesehen.

12 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Löschwasserversorgung

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

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird über vorhandene und geplante Gräben in eine geplante Regenwasserrückhaltung entwässern. Der gedrosselte Abfluss wird in den „Ems-Jade-Kanal“ abgeleitet. Das Plangebiet liegt in den Verbandsgebieten des Entwässerungsverbandes Aurich und Oldersum.

Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind in der Fachplanung der Oberflächenentwässerung für das Plangebiet geregelt. Eine Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

Schmutzwasserentsorgung

Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt Aurich.

Abfallentsorgung

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

13 Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet sind Wohnnutzungen im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie nördlich die Wohnsiedlung in Popens vorhanden. Diesbezüglich sind Lärmkonflikte nicht auszuschließen.

Aus diesem Grunde wird die Stadt Aurich ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter errechnet für die Gewerbebebietsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und erbringt damit den rechnerischen Nachweis, dass für die Wohnnutzungen die zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte eingehalten werden. Die errechneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie von tags 62 dB (A) und nachts 47 dB (A) im westlichen Teil des Bereiches sind im Bebauungsplan vorbehaltlich der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt und sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden.

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Im Einzelnen wird die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften in den projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

14 Städtebauliche Übersichtsdaten

	Bebauungsplan Nr. 332 – Teil B
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,42 ha
Öffentlicher Geh- und Radweg	0,30 ha
Gewerbegebiet	15,18 ha
Öffentliche Grünfläche – Wallheckenschutzstreifen	0,91 ha
Öffentliche Grünfläche – Wallheckenerhaltung	0,28 ha
Öffentliche Grünfläche – Pflegestreifen	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche – Wallheckenneuanlage	0,13 ha
Öffentliche Grünfläche – Grünstreifen	0,63 ha
Öffentliche Grünfläche – Räumstreifen	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche – Siedlungsgrün	0,02 ha
Graben	1,15 ha
Öffentliche Grünfläche – Gehölzerhaltung	0,24 ha
Öffentliche Grünfläche – Gehölzschutzstreifen	0,27 ha
Private Grünfläche – Siedlungsgrün	0,05 ha
Fläche für Natur und Landschaft (Überschwemmungsfläche)	3,00 ha
Summe Plangebiet	23,93 ha

15 Wallhecken

Der beplante Bereich ist von Wallhecken geprägt. Die für Arten- und Lebensgemeinschaften (Tiere) wertgebenden Wallheckenbestände sowie Einzelbäume/Baumgruppen bleiben weitgehend erhalten. Auf einer Länge von ca. 630 m werden Teilabschnitte der Wallhecken/Strauchhecken jedoch in ihrem Bestand aufgehoben. Auf weiteren ca. 563 m werden Wallhecken in ihrer Wertigkeit durch die Lage innerhalb von Gewerbearealen herabgesetzt, wodurch eine Beeinträchtigung der Wallhecke als Lebensraum bewirkt wird. Zum Schutz der erhalten bleibenden Wallhecken werden die textliche Festsetzung § 5 und der Hinweis 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Wallhecken innerhalb des Geltungsbereiches werden in ihrem Bestand gesichert und werden im B-Plan als zu erhaltende Wallhecken festgesetzt.

Mit der Beseitigung von Wallhecken werden Funktionsräume für Fledermäuse entwertet. Es werden Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse und Flechten) in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht

Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Hier werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanze, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird innerhalb der Kastanienallee nördlich des Fankeweges eine Kastanie (Hochstamm 12/14) in eine bestehende Lücke gepflanzt.

17 Belange der Landwirtschaft / Agrarstruktur

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit Ackerbau und Weidewirtschaft betrieben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich nun überwiegend im Eigentum der Stadt Aurich.

Bedenken aus der Landwirtschaft bezüglich der geplanten Flächenumnutzungen sind nicht bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung nicht zu schwerwiegenden Beeinträchtigungen der lokalen landwirtschaftlichen Betriebe und der Agrarstruktur führen wird.

18 Belange der Archäologie und Denkmalpflege

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf archäologische Befunde bzw. Bodendenkmäler vor. Um einen Überblick über die Befundsituation zu erlangen, müssen frühzeitig mit maschineller Unterstützung in Form eines Baggers Prospektionen durchgeführt werden.

Eine frühzeitige Prospektion ist bereits erfolgt. Es wurden keine archäologischen Befunde angetroffen. Nach Rücksprache mit der Ostfriesischen Landschaft besteht für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III Teil B“ nur noch die Meldepflicht.

Bei den Erdarbeiten können im Plangebiet archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen 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 Stadt Aurich, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme entgegen.

19 Verfahrensvermerke

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B hat vom 07.06.2013 bis 03.07.2013 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte durch Benachrichtigung vom 27.05.2013 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 03.07.2013.

Die Vorentwürfe der Planunterlagen werden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.06.2016 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 26.08.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Entwürfe der Planunterlagen werden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen.

Parallel erfolgt die 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen werden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus der Stadt Aurich zum erneut ausgelegen.

Parallel erfolgt die 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen werden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Aurich zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 332 „Gewerbegebiet Schirum III“ – Teil B in der Sitzung am _____ beschlossen.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
Aurich, den 27.07.2017

SPO

Geprüft: Aurich, den 27.07.2017

LÜ / BCH

Aurich, den _____

Der Bürgermeister

Windhorst