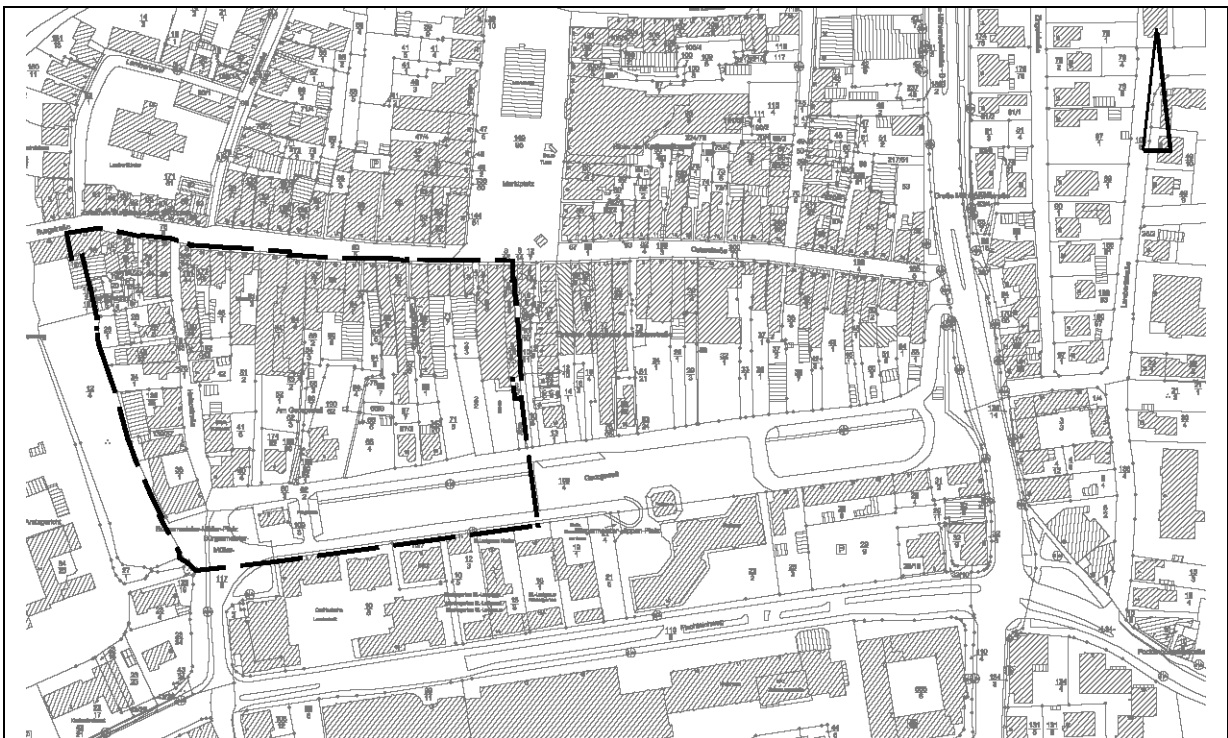


Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 307 „Südlich Burgstraße“

Teil I der Begründung:
Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen der Planung



Übersichtsplan

September 2017

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 4 |
| 1. EINLEITUNG | 4 |
| 1.1. Planungsanlass | 4 |
| 1.2. Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.3. Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 1.3.1. Beschreibung der Innenstadtsituation | 4 |
| 1.3.2. Beschreibung der Quartiere | 5 |
| 1.4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 6 |
| 1.5. Planungsrahmenbedingungen | 6 |
| 1.5.1. Raumordnung | 6 |
| 1.5.2. Bauleitplanung | 6 |
| 1.5.3. Vorbereitende Untersuchung | 8 |
| 1.5.4. Städtebaulicher Wettbewerb | 8 |
| 1.5.5. Einzelhandelsgutachten | 9 |
| 1.5.6. Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“ | 10 |
| 1.5.7. Sanierungsplanung | 10 |
| 1.5.8. Fachplanungen | 11 |
| 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 13 |
| 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 15 |
| 3.1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 15 |
| 3.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 15 |
| 3.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB | 15 |
| 3.1.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 16 |
| 3.1.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB | 18 |
| 3.1.5. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 19 |
| 3.1.6. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB | 19 |
| 3.2. Relevante Abwägungsbelange | 21 |
| 3.2.1. Verkehrliche Erschließung | 21 |
| 3.2.2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 22 |
| 3.2.3. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz | 22 |
| 3.2.4. Denkmalpflege | 23 |
| 3.2.5. Altablagerungen | 24 |
| 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 25 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 28 |
| 4.3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise | 29 |
| 4.4. Verkehrsflächen, Einstellplätze | 31 |
| 4.5. Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm | 32 |
| 4.6. Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen | 33 |
| 4.7. Temporäre Festsetzungen | 33 |
| 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 34 |
| 6. ERGÄNZENDE ANGABEN | 42 |
| 6.1. Städtebauliche Übersichtsdaten | 42 |
| 6.2. Ver- und Entsorgung | 42 |
| 6.3. Daten zum Verfahrensablauf | 43 |



Anlagen:

Nutzungsstruktur/Restriktionen

Freiraumplanung Georgswall

Lärmschutzgutachten

Übersichtsplan örtliche Bauvorschriften



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 Umsetzung der Stadtsanierung im südöstlichen Teil der Altstadt zwischen Große Mühlenwallstraße, Georgswall, Wallstraße, Osterstraße und Burgstraße zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 307 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 (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Beschreibung der Innenstadtsituation

Die rückwärtigen Flächen der Fußgängerzone weisen überwiegend schmale, lang gezogene Grundstücke auf. Südlich entlang der Burgstraße und der Osterstraße reichen die tiefen Grundstücksparzellen bis an den Georgswall. Es ist eine gewachsene, überwiegend geschlossene Blockbebauung entstanden mit einem hohen Verdichtungsgrad. Durch die tiefen Bebauungsstrukturen sind in den Stadtquartieren wenig qualitative Freiflächen vorhanden. Die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als private Stellplätze, als Anlieferzonen für die Geschäfte und als private Gartenflächen städtebaulich ungeordnet, d.h. entsprechend den Eigentumsverhältnissen, genutzt.

Zur Anbindung der Innenstadt an den Carolinenhof bestehen Durchgänge für den Fußverkehr durch den Carolinengang, die Marktpassage und den Rathausgang. Zusätzlich gibt es eine private Passage („Abegg-Passage“), die abends geschlossen wird. Der schmale Ausbau der Passagen Carolinen- und Rathausgang, besonders an den Zugangssituationen, eine unzureichende Wegeführung teilweise über Privatwege bzw. Stellplatzanlagen, unterstützt durch einen geringen Gestaltungsgrad, schmälern die verbindende Funktion.

Der an die Innenstadt angrenzende Georgswall besteht aus einer Grünfläche, die beidseitig von Verkehrsflächen eingefasst ist. Die Fahrbahn im Norden dient zur Erschließung der Parkplatzflächen und zur Andienung für die Geschäfte an der Fußgängerzone. Die südliche Fahrbahn dient zur verkehrlichen Anbindung des südlichen Quartiers und führt im Südwesten auf den Bürgermeister-Müller-Platz mit Anbindung an den Fischteichweg. Der historisch bedeutende Georgswall wurde im Bereich der südlichen Erschließungsstraße und der inneren Grünfläche im Rahmen der Stadtsanierung bereits umgestaltet und aufgewertet. Der nördliche Bereich des Walls befindet sich derzeit noch in einem baulich schlechten Zustand. In einer rückwärtigen Position fungiert er nur noch als Durchgangspassage und unstrukturierte Stellplatzfläche für Pkws. Das Rathaus der Stadt Aurich ist 1975 am Randbereich der Altstadt zwischen dem Georgswall und dem Fischteichweg mit Eingriff in den Wallbereich neu errichtet worden; hier ist der Bezug zur Innenstadt durch die Umgestaltung des Georgswalls bereits verbessert worden. Der Übergang vom Rathaus zum Carolinenhof über den Fischteichweg ist derzeit noch unübersichtlich und ungestaltet.

1.3.2 Beschreibung der Quartiere

Im Plangebiet sind bebaute Flächen, Parkplatzflächen, Straßenverkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen vorhanden.

Quartier zwischen Burgstraße und Georgswall

Bei den bebauten Flächen südlich der Burgstraße handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Fußgängerzone. Größtenteils sind Einzelhandelnutzungen vorhanden. Diese werden durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie ein Spielcenter ergänzt. Auf dem rückwärtigen Grundstück Burgstraße 25 befindet sich ein Museum. Größtenteils ist bei den Gebäuden eine Giebelständigkeit vorhanden, die in Teilbereichen durch traufständige Gebäude unterbrochen wird. Die Baukörper haben eine Tiefe von bis zu ca. 60 m (in einem Einzelfall auch 75 m) und sind ein- bis dreigeschossig, wobei die Zweigeschossigkeit überwiegt. Auf den rückwärtigen Grundstücken löst sich die geschlossene Bebauung teilweise auf. Die rückwärtigen Teile der Gebäude sind häufig mit einem Flachdach versehen und niedriger als die straßenseitige Bebauung.

Den bebauten Grundstücken südlich der Burgstraße sind rückwärtig neben privaten Gartenflächen auch zwei größere Parkplatzflächen im Westen und Osten zugeordnet, die über den Georgswall erschlossen werden und über Lohnen und Passagen mit der Fußgängerzone verbunden sind. Innerhalb dieses Quartiers sind zahlreiche Bäume vorhanden. Von besonderer Bedeutung ist dabei eine Buche auf dem rückwärtigen Grundstück Burgstraße 13.

Nördlich des Georgswalls sind zweigeschossige Stadtvillen auf einzelnen Grundstücken vorhanden. Diesen ist i. d. R. auch ein privater Gartenbereich zugeordnet. Die Gebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig. Neben Wohnnutzungen befinden sich hier Arztpraxen.

Quartier beidseitig der Hafestraße

Entlang der Hafestraße, die ebenfalls zur Fußgängerzone gehört, sind überwiegend zweigeschossige Gebäude vorhanden. Es besteht eine Mischung aus trauf- und giebelständigen Gebäuden, die teils ohne Grenzabstand errichtet wurden. Hier sind kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen wie ein Bildungswerk, eine Stadtbücherei, eine Verbraucherzentrale, Arztpraxen und ein Heilpraktiker vorhanden. Des Weiteren sind hier neben Wohnnutzungen ein Laden, zwei Gaststätten und eine Anwaltspraxis vorhanden.

Georgswall

Bei dem Georgswall handelt es sich um eine mit überwiegend Linden gesäumte Grünfläche. Die ausgeräumten Scherrasenflächen auf dem Wall verfügten zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur bedingt über eine Freizeit- und Naherholungsqualität. Zwischenzeitlich wurden die Grünanlagen am Georgswall entsprechend der Freiflächenplanung neu ausgebaut und aufgewertet. Der Bereich hat durch Elemente der Freiraumplanung (Grünflächen mit Bänken, Spielfelder, Wasserspiele etc.) deutlich an Aufenthaltsqualität gewonnen. Innerhalb der Grünflächen sind Verbindungswege zwischen der nördlichen Altstadt und dem südlichen Quartier mit öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Katholisches Gemeindezentrum, Kindergarten und Ostfriesische Landschaft vorhanden. Die fußläufigen Wegebeziehungen sowie der westlich gelegene Hafenplatz wurden durch Ausbaumaßnahmen aufgewertet. Der Hafenplatz dient als Durchfahrt zur Hafestraße und zur Erschließung des Innenstadtkerns. Am Hafenplatz befindet sich das Pingelhaus als denkmalgeschütztes Gebäude.



1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfasst einen ca. 3,3 ha großen Bereich im Südosten der Altstadt von Aurich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet

- ⇒ ein Quartier südlich der Fußgängerzone Burgstraße und dem Georgswall,
- ⇒ ein Quartier beidseitig der Hafestraße und
- ⇒ einen Teilabschnitt des Georgswalls.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

□ Landesraumordnungsprogramm

Das LROP 2008 (in der Fassung der Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Aurich. Im Entwurf des RROP 2015 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Aurich ist die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Die mit dieser Bauleitplanung verfolgte Umsetzung des Rahmenplanes zur Sanierung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

1.5.2 Bauleitplanung

□ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt den größten Teil Innenstadt als gemischte Baufläche dar. Ausgespart hiervon sind lediglich die Flächen für Gemeinbedarf zwischen Georgswall und Fischteichweg, der Schlossbereich und Flächen entlang der Kirchstraße. Die ehemaligen Wallanlagen der Stadt sind als Grünflächen aufgenommen. Die überörtlichen Radwege sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sie verlaufen im Schlossbereich und im Bereich der ehemaligen Wallanlagen.

Die Stadt führt die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Änderung einzelner Teilflächen durch. Gegenstand der Änderung ist insbesondere die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, um daraus besonderen Wohngebiete zu entwickeln. Zudem wird eine bisherige Gemeinbedarfsfläche der gemischten Baufläche zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 307 wird aus einer gemischten Baufläche entwickelt.

□ Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 213

Für das Quartier zwischen Fußgängerzone und Georgswall gilt der Bebauungsplan Nr. 213 mit der Ausweisung eines Kerngebietes. In den randlichen Bereichen zur Burgstraße/Osterstraße und zum Georgswall sind in den Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes zulässig.

Die übrigen in § 7 (2) Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 Baunutzungsverordnung Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

Im gesamten Kerngebiet sind zudem Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen sowie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters unzulässig. Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist allgemein zulässig.

Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb des Kerngebietes nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen wahren. Stellplätze in Form von Parkdecks und Parkpaletten sind innerhalb des Kerngebietes nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 10 m zur Verkehrsfläche des Georgwall, der Osterstraße und der Burgstraße wahren. In mittleren Teil des Kerngebietes ist die Höhe baulicher Anlagen auf 9,80 m NN ohne Realisierung eines Parkdecks und auf 10,30 m NN bei Realisierung eines Parkdecks festgelegt. Ausnahmen sind zulässig.

Die Lohren und Passagen als Verbindung zwischen Osterstraße und Georgswall sind als Straßenverkehrsflächen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. In einigen Bereichen sind Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Für den südöstlichen Teilbereich gilt ein qualifizierter Bebauungsplan. Hier sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen getroffen worden. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0. Die Geschossflächenzahl ist auf 2,0 begrenzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die geschlossene Bauweise gilt, von der abweichend ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden kann. Zum Georgswall gilt überwiegende eine Baulinie. Für einen 15 m breiten Streifen entlang des Georgwall innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans gelten örtliche Bauvorschriften mit einer Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 7.50 m. Die Firsthöhe darf das Maß von 10,50 m nicht unter- und von 12,00 m nicht überschreiten.

Bebauungsplan Nr. 173 und Nr. 173, 3.Änderung

Dieser Bebauungsplan gilt für den Abschnitt westlich der Hafenstraße. Hier sind im Ursprungsplan ebenfalls Kerngebiete ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist hier ähnlich geregelt wie im B-Plan 213, für den Abschnitt Hafenstraße gilt der Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen sowie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters. Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind unzulässig.

Die Stadt hat für einen Teilbereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Änderung der Nutzungsfestsetzungen aufgestellt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde an die Ziele des Rahmenplanes zur Stadtsanierung angepasst. Die Lambertikirche mit dazugehörigen Grundstücksflächen ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für die übrigen Flächen sind Kerngebiete und Mischgebiete ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 49

Die Grünanlagen und die südliche Verkehrsfläche des Georgswalls gehören zum B-Plan Nr. 49. Die Grünanlagen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Die südliche Straße sowie Wegeverbindungen durch die Grünanlage sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem sind einige Naturdenkmale gekennzeichnet.

Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 49 – außerhalb des Plangebietes – sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Verwaltung und Kirche ausgewiesen. Im Südosten sind Kerngebiete ausgewiesen.

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 307 „Südlich Burgstraße“ werden die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 213, Nr. 173 und Nr. 49 aufgehoben.



1.5.3 Vorbereitende Untersuchung

Mit Ratsbeschluss vom 13.11.2003 hat die Stadt Aurich Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für ein 32,36 ha großes Untersuchungsgebiet der Innenstadt/Altstadt eingeleitet. Die Untersuchungen sollten klären, ob und in welchem Maße städtebauliche Missstände vorliegen, die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet bilden. Anlass der Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen war der zunehmende Umfang von Ladenleerständen, vor allem in den Randbereichen der Innenstadt/ Fußgängerzone aufgrund fehlender Nachfrage nach Laden- und Büroflächen bzw. Parallelentwicklungen am Stadtrand. Vor diesem Hintergrund gewinnen andere Nutzungen – vor allem das Wohnen – an Bedeutung. Allerdings liegen im Bereich der Erschließung und des Parkens Situationen vor, die die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufszentrum und Wohnstandort gefährden. Zielsetzung der Untersuchung war somit, die Missstände im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die sich verändernde Nachfrage und Nutzungssituation differenziert herauszuarbeiten sowie im Rahmen des Erneuerungskonzeptes den möglichen Entwicklungs- und Handlungsspielraum zu verdeutlichen. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt soll daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Hierzu sollen die funktionierenden Einzelhandelsbereiche stabilisiert und in Form einer Nord-Südachse zwischen dem Marktplatz und dem Carolinenhof verbunden werden. Zudem soll die Wohnnutzung gestärkt werden und eine funktionale und gestalterische Aufwertung in der Erschließung der Innenstadt erfolgen.

1.5.4 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Stadt hat zur Verbesserung der Innenstadtsituation und Beseitigung der städtebaulichen Defizite einen Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich von der historischen Altstadt über den Altstadtring bis an das Einkaufszentrum Carolinenhof und schließt den Georgswall mit ein. Es stellt somit die Verknüpfung zwischen historischer Altstadt und dem Einkaufszentrum dar. Einen markanten funktionalen Missstand stellt die unzureichende Vernetzung der Altstadt mit dem Carolinenhof dar. Trotz einer Vielzahl an vorhandenen fußläufigen Passagen, ist eine klar ablesbare und durchgängige Verbindung der beiden Haupteinkaufsbereiche nicht gegeben. Zielsetzung des Wettbewerbs war daher,

- ⇒ eine Verbindung der Altstadt mit der Fußgängerzone und dem Marktplatz über eine Passage (Ausbau des Rathausgangs) mit dem Carolinenhof herzustellen,
- ⇒ die Erlebarmachung des Georgswalls als historisches Erbe und Naherholungsbereich,
- ⇒ und die Einbindung des Rathauses in einen Nutzungs- und Gestaltungszusammenhang auf der Nord-Süd-Achse.

Wettbewerbsgewinner sind das Büro Henry Ripke Architekten aus Berlin und das Büro Locodrom Landschaftsarchitekten aus Berlin und Freising. Die Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses sind wie folgt zu beschreiben:

Die Rathauspassage wird erneuert und verbindet den Carolinenhof mit der historischen Altstadt durch eine Nord-Südachse und Einbeziehung typischer Querverbindungen, sowie einer kleinteiligen städtebaulichen Ergänzung der Altstadtbebauung. Die Rathauspassage als befestigte Verbindung zwischen Altstadt, Rathaus und Carolinenhof dient als multifunktionale Platzfläche, bündelt als attraktiver Ort Flächen für Veranstaltungen und bietet Platz für eine Gastronomie im Außenbereich.

In Fortführung des typischen Bestands der historischen Altstadt sind die Baumassen so zugeschnitten, dass sich im Erdgeschoss eine kleinteilige gewerbliche Nutzung anbietet und das Obergeschoss für Wohnen genutzt werden kann.

Der Wettbewerbsentwurf belässt den Georgswall als großzügigen Park, dessen besondere Qualität in seiner klaren, von Bäumen begleiteten linearen Weite liegt. Eine neue, zweite Baumreihe unterstützt die gewünschte stadträumliche Begrenzung des Georgswalls im Norden. Ein flaches Wasserbecken zitiert die ehemalige Wasserfläche und schafft Aufenthaltsqualität. Der Georgswall wird umlaufend durch eine barrierefreie Verkehrsfläche gerahmt, die für Anlieger, Andienung, Fußgänger und Radfahrer und den temporär stattfindenden Markt (im Norden) sowie für Fußgänger und Radfahrer (im Süden) ausreichend dimensioniert ist.

1.5.5 Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich wurde im Zeitraum von November 2012 bis Oktober 2015 von der CIMA-Beratung und Management aus Lübeck neu aufgestellt. Das Einzelhandelskonzept mit Stand vom 28.10.2015 wurde dem Bauausschuss der Stadt Aurich am 06.04.2016 zur Beratung vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2016 vom Rat der Stadt Aurich als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept ist die notwendige Grundlage für Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen an bestimmten Standorten und gibt als informelles Planungsinstrument den Entwicklungsrahmen vor. Wesentliche Zielsetzungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung betreffen die Weiterentwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Der zentrale Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinn ist der Innenstadtbereich Aurichs. Um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und dessen regionale Bedeutung für das Mittelzentrum Aurichs zu erhalten und zu fördern, soll die Einzelhandelsentwicklung Aurichs mittelfristig wesentlich auf diesen Bereich konzentriert werden. Die zentrenrelevanten Warengruppen/Sortimente wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Einzelhandelskonzept ermittelt und in der sogenannten Auricher Sortimentsliste festgeschrieben. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen möglichst auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden.

Im Stärken und Schwächen-Profil des Einzelhandelskonzeptes wurde aufgezeigt, dass die Innenstadt im Kern gut zu bewerten ist und eine gute Aufstellung im persönlichen Bedarf sowie eine mittelzentrale Aufstellung in mehreren Warengruppen hat. Allerdings ist der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Innenstadt in Relation eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Schwächen sind auch Trading-Down-Ansätze in Rand- und Nebenlagen der Innenstadt sowie die Entwicklung des Carolinhofs und die Funktion des Marktplatzes. Handlungsempfehlungen sind daher:

- eine gezielte Stärkung der Innenstadt durch Ansiedlung von „Magneten“ und eine Stärkung der schwachen Lagebereiche,
- eine Überprüfung der möglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (innenstadt-, nahversorgungs- und umlandverträglich),
- eine Verknüpfung von Maßnahmen der Sanierung, der Wirtschaftsförderung und des Städtebaus zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.



1.5.6 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt“ aus dem Jahre 2004, dem der EU-Förderung zugrunde liegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen eines Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie verkehrsplanerischen Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für die zukünftige Entwicklungen der historischen Altstadt dient und Sanierungszielen und verschiedener Projekte zur Stärkung und Attraktivierung aufzeigt. Die der Rahmenplanung vorangegangenen Untersuchungen haben gezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Ausweitung der innerstädtischen Laden- und Bürozone in die kleinteilig strukturierten Randlagen der Altstadt ist nicht wahrscheinlich, da die Nachfrage nach diesen Flächen nicht vorhanden bzw. nicht für diesen Standort mobilisierbar ist. Dagegen werden die Ausweitungen des Wohnens in den Randbereichen angesichts der bestehenden Nachfrage Chancen eingeräumt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt muss daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Dabei bestehen zudem gute Chancen, die Funktion für den Tourismus weiter zu entwickeln. Die Rahmenplanung enthält folgende Leitbilder:

- Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hierbei insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlagen ist zu verbessern. Die touristischen Funktionen der historischen Altstadt sollen hierbei bewusst gestärkt werden.
- Die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort ist zu stärken. Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist der zusammenhängende Hauptgeschäftsbereich der Altstadt mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Carolinenhof zu verknüpfen. Die Endbereiche der Fußgängerzone sind hierbei zu stabilisieren.
- Die Wohnfunktion ist im Stadtzentrum durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Ausweitung des Wohnens ist in den Randbereichen vorzusehen.

Der Rahmenplan umfasst entsprechend den o.g. Leitbildern Aussagen zum Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, ruhenden Verkehr, Radwegenetz zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept. Die Rahmenplanung wird derzeit noch fortgeschrieben. Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist die Rahmenplanung mit Stand vom März 2011.

1.5.7 Sanierungsplanung

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro re.urban aus Oldenburg¹ eine Analyse der städtebaulichen Gestalt – mit dem Schwerpunkt: Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume – vorgenommen worden. Hierzu wurde im Februar 2009 eine Broschüre mit Gestaltungsmerkmalen und Gestaltungsempfehlungen für die historische Altstadt Aurich herausgegeben. Dabei wurden Vorgaben für den Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur, die Baukörper, die Fassadengestaltung, die Schaufenster und Werbeanlagen sowie die Freiflächen gemacht. Aufbauend auf dieser Grundlage wurden die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan entwickelt. Des Weiteren ist das Büro re.urban beratend für Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet tätig.

¹ re.urban, Escherweg, 1, 26121 Oldenburg

1.5.8 Fachplanungen

Verkehrsplanung

Für die verkehrliche Neuordnung der Stellplatzfläche im Quartier zwischen Burgstraße und Georgswall erfolgt eine Fachplanung durch das Büro Thalen aus Neuenburg.

Derzeit wird ein Parkraumkonzept für die Innenstadt von Aurich durch das Büro PGT² aus Hannover erstellt. In dem Konzept wurden Bestand und Auslastung der ebenerdigen Parkplätze und Tiefgaragenstellplätze in der Innenstadt analysiert. Im Weiteren wurden unter Berücksichtigung der durch die Rahmenplanung vorgeschlagenen Verbesserung der Stellplatzsituation die künftige Auslastung der Parkbereiche ermittelt und Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Erschließung der Parkräume entwickelt. Das Konzept wurde am 11.02.2016 im Sanierungsausschuss vorgestellt; einen Beschluss dazu gibt es noch nicht.

Städtebauliche Konzeptplanungen

Für die Umgestaltung der Freianlagen der östlich angrenzenden Marktpassage liegt ein Konzept des Büros Schmidt³ aus Aurich vor. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind neben einer neuen Materialgestaltung strukturierte Außenmöblierungsbereiche, Baumstandorte und ein Multifunktionsband zur Aufnahme von Infrastrukturelementen als optionales Gestaltungselement vorgesehen. Diese Planungen betreffen auch das angrenzende Quartier im B-Plan Nr. 298 und sehen eine Verbesserung der Anbindung der Innenstadt an den Carolinenhof vor.

Für den **Georgswall** wurde eine Freiraumplanung (Stand 18.03.2011) von den Büros Locodrom und Pola Landschaftsarchitekten⁴ erarbeitet, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das Gestaltungskonzept sieht unter anderem die Ergänzung des raumbildenden Baumbestandes und Querverbindungen durch den Georgswall vor. Der Ausbau der Grün- und Freianlagen des Georgswalls ist bereits realisiert worden.

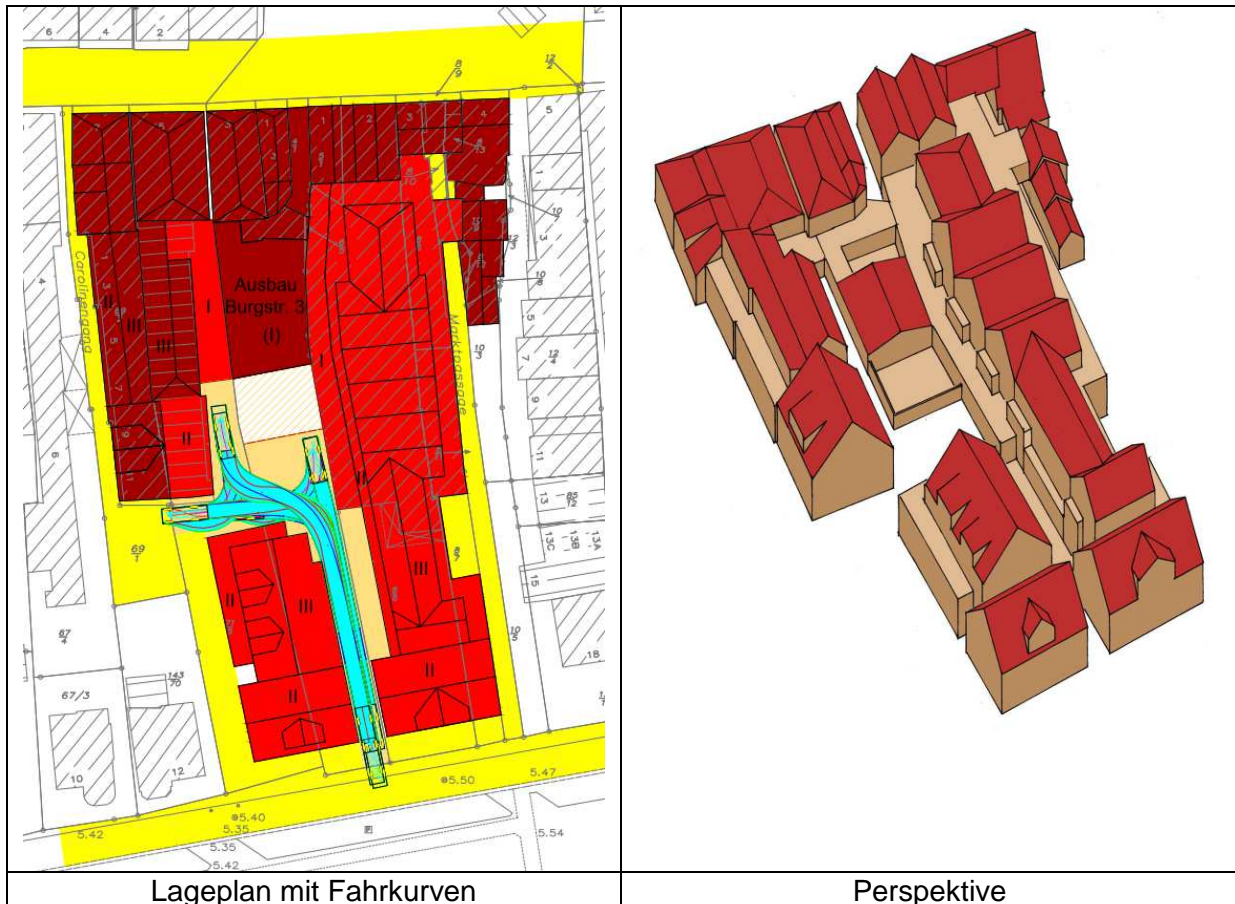


2 PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover

3 Johann-Peter Schmidt, Eschener Allee 2 a, 26603 Aurich, Stand Nov. 2010

4 Pola Landschaftsarchitekten, Neue Schönhauser Straße 16, 10178 Berlin und Locodrom Landschaftsarchitekten, Joachim-Friedrich-Straße 37, 10711 Berlin

Für die **Neubebauung** zwischen Carolinengang und Marktpassage mit Anschluss an die Querverbindungen und Löhnen wurde ein städtebauliches Konzept von der NWP Planungsgesellschaft⁵ erarbeitet.



Das Konzept sieht im Anschluss an die Altgebäude bauliche Erweiterungen vor, um zusätzliche und durchgängige Einzelhandelsflächen zu schaffen. Dabei wird entlang der Passagen die kleinteilige Parzellenstruktur wieder aufgenommen. Die baulichen Anlagen sind in der Höhe gestaffelt, um eine ausreichende Belichtung im Innenbereich zu gewährleisten. Das Nutzungskonzept sieht zur Stärkung der Einzelhandelsbeziehung (Magnet zwischen Carolinenhof und Innenstadt) im Erdgeschoss vorrangig Ladeneinheiten zur Stärkung des Einzelhandels, Gastronomie sowie Wohnen und Dienstleistungen in den Obergeschossen vor. Zugunsten der Einzelhandelsentwicklung mit zusammenhängenden Einzelhandelsflächen und der Belebung des Quartiers durch Gastronomische Einheiten wird auf die bisher vorgesehene fußläufige Querverbindung zwischen dem Carolinengang und der Marktpassage verzichtet.

Schmale Durchfahrten ermöglichen die Erschließung der unterschiedlichen Grundstückseinheiten mit Anbindung an den Georgswall. Die Erschließungsflächen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert. Durch die Anbindung an den Carolinengang wird die fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers sichergestellt.

⁵ NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg, 1, 26121 Oldenburg

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Vorgaben aus dem Rahmenplan und den städtebaulichen Konzepten und Fachplanungen umzusetzen.

Das **Nutzungskonzept** sieht einerseits eine Stärkung des Einzelhandels, andererseits aber auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung vor. Hierzu sollen Kerngebiete, Besondere Wohngebiete und/oder Mischgebiete ausgewiesen werden.

Die Kerngebietszone mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen ist überwiegend auf den Bereich der Fußgängerzone zu konzentrieren. Dabei sind die sehr kleinteilig strukturierte Parzellenstrukturen an der Osterstraße und Burgstraße durch Bildung größerer zusammenhängender Eigentumsflächen neu zu ordnen, um in diesem Bereich großflächigere Einzelhandelsbetriebe platzieren zu können. Hierbei soll jedoch eine kleinteiligere Struktur erkennbar bleiben. In den Obergeschossen entlang der Fußgängerzone besteht noch ein erhebliches Potential für die Errichtung von Wohnungen. Daher sollte das Wohnen hier allgemein zulässig sein.

Außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche soll in den Randbereichen der Innenstadt durch die Festlegung von Mischgebieten entlang der Hafestraße und in Teilabschnitten des Georgswalls die vorhandene Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen gesichert werden.

Das **Verkehrskonzept** sieht für die abseits der Fußgängerzone gelegenen Straßen die Umgestaltung als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischverkehr vor, um eine Verbesserung der Aufenthaltsfunktion für Fußgänger, eine Wohnumfeldverbesserung, eine optische Aufwertung und gleichzeitig auch eine Behebung der bautechnischen Mängel zu erzielen. Zur besseren Vernetzung der Altstadt mit dem Carolinenhof ist die Fußgängerzone um eine Rathauspassage und einen Fußgängerbereich am Georgswall zu erweitern.

Die öffentlich zugänglichen Stellplatzanlagen sollen durch Neuordnung so verteilt sein, dass in allen Teilbereichen der Altstadt eine gute Stellplatzversorgung für die geschäftliche Nutzung vorhanden ist und durch Lage und Anbindung an die Fußgängerzone, die Frequentierung von Teilabschnitten der Fußgängerzone verbessert wird. Gleichzeitig ist eine funktionsgerechte Vollarbeitung der Parkplatzanlagen an den inneren Ring um die Altstadt zu gewährleisten. Neben Stellplätzen in einer Tiefgarage sind auch ebenerdige Stellplätze in zentraler Lage einzuplanen. Unter anderem wird eine zusätzliche öffentliche Stellplatzanlage südlich der Osterstraße zwischen der Marktpassage und der Großen Mühlenwallstraße geschaffen.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Einstellplätze zwischen Burgstraße und Georgswall sollen überwiegend zur Stellplatzversorgung des ansässigen Einzelhandels dienen und am bisherigen Standort gesichert und geringfügig erweitert werden. Private Stellplätze für Bewohner können in den überwiegenden Bereichen auch auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen oder abgelöst werden.

Durch eine östlich des Plangebietes gelegene fußläufige Anbindung zum Carolinengang soll diese geschäftliche Lage gestärkt werden. Des Weiteren soll durch Querverbindungen und Plätze eine bessere fußläufige Vernetzung des Quartiers erzielt werden.

Das **baulich-räumliche Konzept** sieht die langfristige Erhaltung und Aufwertung des bis heute prägenden historischen und städtebaulich bedeutenden Gefüges aus Altstadt, Wallanlagen, alleebegleitenden Promenaden und Stadtgräben vor. Der historische Stadtgrundriss ist zu erhalten. Baulücken sollten hierbei geschlossen werden. Jede Bebauung entlang der Altstadtstraßen muss jeweils die gegebenen Baufluchten einhalten. Die bebauten Bereiche entlang der Lohnen Carolinengang, Marktpassage und Rathauspassage sind bis zum Georgswall fortzusetzen. Auf der Westseite der Großen Mühlenwallstraße sollte nur eine geschlossene aber in sich gegliederte Bauweise zulässig sein. Auf der Nordseite des Georgswalls sollte aus der teilweise noch vorhandenen Rückseitenbebauung eine Vorderseite werden. Hier ist eine offene Bauweise anzustreben. Auch die städtebauliche Entwicklung der Rathauspassage und der Marktpassage sollen unter Berücksichtigung der historischen, kleinteiligen Baustrukturen weitergeführt werden. Hierbei sollen räumlich reizvolle Wege / Lohnen und interessante Blickbeziehungen entstehen. Nördlich des Georgswalls ist die Gestaltung eines attraktiven Platzes vorgesehen.

Entsprechend dem **Durchführungskonzept** sind Bauleitpläne für Teilbereiche der Altstadt aufzustellen. Für größere Teilflächen sind Umlegungsverfahren erforderlich. Für die öffentlichen Stellplatzanlagen ist ein einheitliches Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln. In weiteren Fachplanungen sind Konzept-, Gestaltungs- und Freiraumplanungen zu entwickeln.



Die Stadt Aurich führt im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne zur Umsetzung der Stadtsanierungsziele die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

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.

Hier ist eine private Stellungnahme mit Anregungen zur geplanten Ausweisung der Fußgängerzone am Georgswall und am Carolinengang sowie zu der Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet eingegangen. Die Ausweisung einer ausreichend breiten Verkehrsfläche als Fußgängerzone entlang dem Gebäude des Einwenders entspricht der Zielen der Stadt Aurich, den Carolinengang als wichtige Verbindung zwischen Burgstraße und Georgswall zu erhalten und aufzuwerten. Das Grundstück des Einwenders wird von dem Fußweg nicht überlagert. Die Ausweisung des Georgswalls als Fußgängerzone lässt auch weiterhin Anlieferverkehr zu, so dass die in den Quartieren vorhandenen Nutzungen angedient werden können. Das Grundstück des Einwenders gehört zu einem Mischgebiet, in dem die Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Insofern sind die Anregungen des Einwenders überwiegend berücksichtigt worden.

Eine weitere private Stellungnahme betrifft ebenfalls das Mischgebiet am Georgswall. Hier wurde angeregt, eine entsprechend große überbaubare Fläche auszuweisen und die Traufhöhen etwas zu erhöhen, um eine Neubebauung zu realisieren. Zudem sollte die Wegführung an den Grundstückszuschnitt und einen überdachten Einstellplatz angepasst werden. Die Anregung wurde berücksichtigt.

3.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden 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.

Es ist eine Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege eingegangen, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Neben der schriftlichen Beteiligung wurde ein Erörterungstermin am 14.04.2011 im Rathaus der Stadt Aurich durchgeführt. Hier wurden Anregungen zur geplanten Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen und zur Begrünung in der Innenstadt vorgetragen. Die Anregung wurde insoweit berücksichtigt, dass die Planunterlagen in Bezug auf die geplanten Anpflanzungen am Georgswall konkretisiert wurden und im inneren Bereich eine Heckenpflanzung festgesetzt wurde. Des Weiteren hat ein Erörterungstermin am 09.06.2011 mit Vertretern der Verwaltung, des Planungsbüros NWP, der Feuerwehr, der Bauaufsicht und des Büro Schmidt (Gestaltung Marktpassage) stattgefunden. Die in diesem Gespräch geäußerten Anregungen wurden berücksichtigt.



3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Von privater Seite liegt eine Stellungnahme vor. Der betroffene Grundstückseigentümer, vertreten durch einen Rechtsanwalt, hat Bedenken bezüglich der Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche auf seinem rückwärtigem Grundstück und der gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zurückgenommenen Ausnutzung der Baufläche. Zudem wird die Festsetzung der maximalen Traufhöhe an der Burgstraße im Hinblick auf den Bestand für zu niedrig gehalten. Die Anregungen werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. In Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer wird der Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Regelung der Stellplatzflächen

Die vorhandene bzw. im Verkehrskonzept des Rahmenplanes vorhandene Stellplatzanlage wird in eine öffentliche Parkfläche mit Zuwegung vom Georgswall und eine überbaubare Fläche für das Kerngebiet gegliedert. Die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Kerngebiet ermöglichen eine Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen.

Die geplante öffentliche Stellplatzanlage (P) im Westen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt; die Zufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Wichtige Wege- und Fahrbeziehungen wie die Erreichbarkeit der Stadtbücherei und des Museums sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Die überbaubare Fläche im Kerngebiet erhält gleichzeitig die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ mit der Auflage, 75 % der Fläche für öffentlich zugängliche Stellplätze vorzuhalten. Hierdurch werden ebenerdige Stellplätze im Plangebiet gesichert. Eine Überbauung dieser Stellplatzfläche oder von Teilen dieser Fläche ist erst möglich, wenn ein Ersatz für die überplanten Stellplätze geschaffen wird. Gemäß § 9 (2) BauGB wird daher bestimmt, dass die überbaubare Fläche im Bereich der gekennzeichneten Fläche „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) erst realisiert werden kann, wenn der Nachweis für den Ersatz der hierdurch überplanten Stellplätze durch Stellplätze in einer Tiefgarage erbracht wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unabhängig von den öffentlichen Zufahrten zu organisieren.

Die Sicherung der verkehrlichen Anbindungen einschließlich der vorhandenen Zufahrt zum Georgswall sowie der rückwärtigen Erschließung über den privaten Parkplatz von angrenzenden Grundstücken an der Burgstraße und am Georgswall erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch eine privatrechtliche Regelung und eine textliche Festsetzung. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt auch für den Fall der Überbauung des privaten Parkplatzes durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zum Georgswall auf dem Grundstück Georgswall 6.

Eine abschnittsweise Realisierung der Baufläche ist bei entsprechendem Teilersatz der Stellplätze zulässig. Hierzu bieten sich Zwischenlösungen an, in der nach Erweiterung der Baukörper anteilig ebenerdige Stellplätze im Süden erhalten bleiben können.

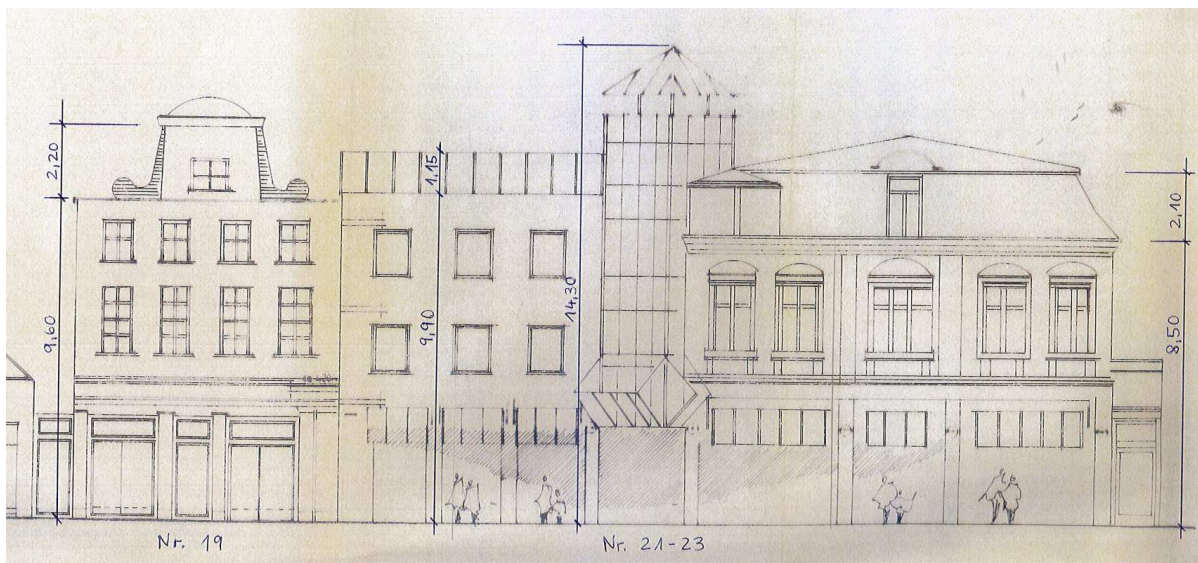
Ausnutzung im Kerngebiet

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Kerngebiet nach Süden wird – bei Ersatz der Stellplätze - die Option einer baulichen Entwicklung eingeräumt. In dem rückwärtigen Kerngebiet MK 3 ist folgende **Ausnutzung** zulässig: Die Grundflächenzahl beträgt 1,0; es sind bis zu drei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Erschließungsstraße – in diesem Fall der Georgswall. Der derzeit rechtskräftige (in Teilen einfache) Bebauungsplan Nr. 213 sieht ebenfalls ein Kerngebiet vor; das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise regeln sich überwiegend im Sinne des Einfügens gemäß § 34 BauGB, da diesbezüglich mit Ausnahme der Höhenregelung keine Festsetzungen getroffen sind.

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 9,80 m NN ohne Realisierung eines Parkdecks und auf 10,30 m NN bei Realisierung eines Parkdecks festgelegt. Abweichungen bis zu 30 cm sind zulässig, wenn dadurch die Realisierung einer Parkpalette unter Einbeziehen benachbarter Grundstücke nicht erschwert wird. Bei einer vorhandenen Höhe von 5,9 m NN im Georgswall ergibt sich somit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 3,90 m über Georgswall.

Aus dem o.g. Vergleich wird deutlich, dass gegenüber dem derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 213 eine größere bauliche Entwicklung möglich ist. Durch die temporäre Festsetzung werden für das Grundstück des Einwenders Baurechte durch überbaubare Flächen mit bis zu drei Vollgeschossen gesichert. Somit ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die maximale **Traufhöhe** an der Burgstraße wird grundsätzlich auf 8,50 m erhöht. Für die Gebäude Burgstraße Nr. 19 und Nr. 21 wird zur Berücksichtigung von höheren Traufen im Bestand eine Traufhöhe bis zu 9,50 m zugelassen. Das Gebäude Burgstraße Nr. 23 als Baudenkmal weist im Bestand eine Traufhöhe von 8,50 m auf, daher ist die grundsätzliche Festsetzung hier ausreichend. Die Anregung wird somit berücksichtigt.



Ansicht Burgstraße Nr. 19 bis 23



3.1.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. hat keine Anregungen und Hinweise.

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Die Auffassung, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die Darstellungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen in den Planungen unzureichend sind, wird nicht geteilt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens werden berücksichtigt, die Begründung wurde diesbezüglich um die grundsätzlichen Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept vom Oktober 2015 ergänzt. Maßgeblich für die Einzelhandelsentwicklung ist auch die Rahmenplanung der Stadt Aurich, die Grundlage dieser Bauleitplanung ist. Der Hinweis zum Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels wird zur Kenntnis genommen; durch den Bebauungsplan werden Erweiterungsflächen für den Einzelhandel gesichert.

Der Hinweis zur Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 452 001 422 "Pingelhus/Georgswall (Alter Auricher Hafen)" wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich

Die Hinweise zur B 72 werden zur Kenntnis genommen. Die Fachplanung wird im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 298 und 310 erstellt. Das Bebauungsplangebiet Nr. 307 grenzt nicht an die B 72 an. Der Hinweis zur Vorbelastung der B 72 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ostfriesische Landschaft

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. In der Begründung und in der Planzeichnung wurden Aussagen zu den erforderlichen der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.

Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

Aus Sicht der IHK für Ostfriesland und Papenburg wird das Vorhaben grundsätzlich positiv gesehen. Der Hinweis, ausreichend ebenerdige Einstellplätze für den ansässigen Einzelhandel bereitzustellen, wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Kabel Deutschland

Der Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

LGLN Aurich, Katasteramt Norden

Die Hinweise werden zur Plangrundlage werden beachtet. Für das Plangebiet wurde eine aktuelle Plangrundlage vom Katasteramt Aurich geliefert und als Grundlage für diesen Bebauungsplan verwendet.

EWE Netz, Netzregion Ostfriesland

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.

OOWV

Die Hinweise zur Versorgung werden beachtet.

Entwässerungsverband Aurich

Seitens des Entwässerungsverbandes Aurich bestehen keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.5 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Von privater Seite liegt eine Stellungnahme vor. Die Einwenderin wendet sich gegen eine Festsetzung am neu geplanten Fußweg, die Umwandlung des Kerngebietes in ein Mischgebiet und gegen das Parkraumkonzept.

Die Bauleitplanung basiert auf der Grundlage der Rahmenplanung „Historische Altstadt“. Hierzu wird auf Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Die Bedenken gegen die Festsetzung des Mischgebietes werden zurückgewiesen.

Das Mischgebiet wurde aus dem Rahmenplan entwickelt und soll den Eigentümern die Möglichkeit eröffnen, die Immobilien neben gewerblichen Nutzungen auch stärker zum Wohnen zu nutzen. Gegenüber dem Kerngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213, wo das Wohnen und auch freie Berufe im Erdgeschoss ausgeschlossen sind, bietet das Mischgebiet mehr Möglichkeiten der Immobiliennutzung. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den betreffenden Kerngebieten des B-Planes 213 nicht festgesetzt und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wurden für das Mischgebiet Grundflächenzahlen zwischen 0,6 (höchstmögliche Ausnutzung) und 0,7 (aus besonderen städtebaulichen Gründen) festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Geschosse (II und zwingend II) und die Höhenentwicklung (TH mind. 6,5m, max. 8,5m FH max 10,5m bis 12m) ist ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet. Dieses gilt auch für die Baugrenzen und Baulinien. Eine Beurteilung aufgrund der jetzigen Rechtslage § 34 BauGB würde zu keiner wesentlich anderen Zulässigkeit führen. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist daher keine Verschlechterung festzustellen.

Die Bedenken gegen das Parkraumkonzept werden zurückgewiesen.

Das Parkraumkonzept für den quartiersinneren Parkplatz im Kerngebiet wurde aus dem Rahmenplan entwickelt und mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 213 sind ebenerdige Stellplätze innerhalb des Kerngebietes nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen wahren. Diese Festsetzung wurde im Grundsatz für die Fußgängerzonen an der Hafestraße, an der Burgstraße, am Georgswall, am Carolinengang und an der Marktpassage übernommen. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich daher keine Verschlechterung.

Von der Festsetzung am Fußweg ist das Grundstück der Einwenderin nicht betroffen.

3.1.6 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V., der Entwässerungsverband Aurich, die IHK für Ostfriesland und Papenburg und das Bistum Osnabrück haben keine Anregungen und Hinweise.

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Änderung des LROP wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen.



Der Hinweis zum Entwurf des RROP 2015 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Aus raumordnerischer Sicht wird die vorgesehene Stärkung der Innenstadt begrüßt. Es wird empfohlen, diese Stärkung prioritär vor den schwachen Lagebereichen voranzutreiben, um eine Nivellierung der Zentrenstärkung zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Einzelhandelsgutachten wird beachtet, die Begründung wird redaktionell angepasst.

Aus abfallrechtlicher und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht genannten Hinweise beachtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die in der Begründung genannten Hinweise werden beachtet.

Aus straßenrechtlicher Sicht wird der Hinweis gegeben, dass insbesondere Anlegung von zusätzlichem Parkraum und die Verkehrsführung auf dem Georgswall Auswirkungen auf die Kreuzung K 111 (Julianenburger Straße) / Fischteichweg/Hafenstraße haben kann und in die Planungen für die Umgestaltung dieser Kreuzung aufgenommen werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der weiteren Erschließungsplanung beachtet.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist nach Auffassung des Landkreises gewährleistet. Von einer schrittweisen Umsetzung der Vorgaben des Generalentwässerungsplanes wird ausgegangen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Auslegungsbekanntmachung und zur FNP-Änderung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN Aurich, Katasteramt Norden

Der Hinweis zur Plangrundlage wird zur Kenntnis genommen. Die Plangrundlage für diesen Bebauungsplan wurde beim Katasteramt Aurich angefordert und per Email am 17.04.2015 (von Herrn Wicht) an das Planungsbüro NWP gesandt. Insofern geht die Stadt davon aus, dass die katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt erfolgt.

Ostfriesische Landschaft

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet. In der Begründung und in der Planzeichnung wurden Aussagen zu den erforderlichen der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen. Die Stadt Aurich wird die erforderlichen Prospektionen bei Bedarf durchführen lassen. Die Bedenken können damit zurückgewiesen werden.

Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet.

OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

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 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung für den Kfz-Verkehr erfolgt über den Georgswall, der als verkehrsberuhigter Bereich und als Fußgängerzone neu ausgebaut wird. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Fußgängerzonen Hafestraße und Burgstraße sowie den Georgswall. Quartiersinnere Stellplatzflächen bleiben erhalten und werden durch bauleitplanerische Festsetzungen gesichert. Eine Anbindung an die Burgstraße und die Hafestraße wird über Lohnen und einen Fußweg sichergestellt. Zudem erfolgt eine Anbindung an den Georgswall. Die östliche Stellplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 298 wird teilweise zugunsten einer Quartiersbebauung aufgegeben. Zur Durchlässigkeit des Quartiers und zur Anbindung des südlichen Bereichs mit Rathaus und Carolinenhof werden fußläufige Anbindungen in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Verkehrskonzept der Rahmenplanung Aurich. Hier sind in dem Quartier nördlich des Georgswalls zwei öffentliche Stellplatzflächen und Quartiersstellplätze für Anwohner mit zugeordnetem Quartiersbereich vorgesehen, die einen Ersatz für die entfallenden Parkplätze am Georgswall sichern. Die östliche Stellplatzfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298 und soll als ebenerdiger Stellplatz und als Tiefgarage planungsrechtlich gesichert und hergestellt werden. Die westliche Stellplatzfläche liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 307 und wird als öffentlicher Parkplatz und privater Parkplatz im Kerngebiet mit Bindung an 75 % öffentlich zugängliche Stellplätze festgesetzt. Hierdurch werden ebenerdige Stellplätze gesichert. Um optional auch Erweiterungsflächen für den Einzelhandel zu sichern, wird eine temporäre Festsetzung aufgenommen, die eine Überbauung des Kundenstellplatzes ermöglicht. Voraussetzung ist, dass für die überplanten Stellplätze ein Ersatz in einer Tiefgarage geschaffen wird. Durch die Festsetzung der öffentlichen Parkfläche im Westen verbleiben jedoch ebenerdige Stellplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt am Georgswall.

Neben Einstellplätzen in Tiefgaragen werden somit auch ebenerdige Stellplätze geschaffen, die vorrangig den Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen. Eine kurze Anbindung an die Fußgängerzone ist durch Lohnen und Passagen gesichert. Die Tiefgaragenstellplätze sollen auch die Quartiersversorgung für die Anwohner sicherstellen.

Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, die Inanspruchnahme von Freiflächen ist zu vermeiden. Die Schaffung von konzentrierten Parkplätzen in Tiefgaragen und Parkhäusern trägt diesen Vorgaben Rechnung.



3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Plangebiet sollen Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

| Schutzbedürftigkeit | tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) | nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Kerngebiet | 65 dB (A) | 55 dB (A) |
| Mischgebiet | 60 dB(A) | 50 dB (A) |

Da innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Parkplatz mit überwiegend öffentlicher Zugänglichkeit vorgesehen ist, wurden die Auswirkungen durch Verkehrslärm untersucht.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IEL aus Aurich⁶ durchgeführt. Die Ermittlung der Schallemissionen des Parkplatzes erfolgt gemäß der allgemein anerkannten Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Dabei wurde für die Berechnung von insgesamt 100 Stellplätzen für PKW ausgegangen. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte während der Tageszeit unterschritten werden. Dies gilt für die Misch- und auch für die Kerngebiete.

Während der Nachtzeit wird der zulässige Orientierungswert von 55 dB(A) innerhalb der Kerngebiete nur unmittelbar nördlich des Parkplatzes überschritten (Flurstücke 54/1 und 54/4). In den an den Parkplatz angrenzenden Mischgebieten wird der zulässige Orientierungswert von 50 dB(A) während der Nachtzeit überschritten. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen müssen für diese Bereiche Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Ansprüche an die Stadtsanierung nicht realisierbar. Deshalb wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und darauf aufbauend Lärmpegelbereiche zur Bestimmung von baulichen Schallschutzmaßnahmen definiert. Im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III gemäß der DIN 4109 erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

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

Die mit dem Georgswall vorhandene Grünachse wird erhalten und es werden die ortsbildprägenden Altbäume nach den sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Möglichkeiten erhalten. Die Neuanpflanzungen von Kaiserlinden auf der Nordseite tragen der historischen Bedeutung des Georgswalls als Boden- und Kulturdenkmal Rechnung. Des Weiteren werden durch eine umgebende öffentliche Grünfläche der Erhalt und der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Blutbuche gesichert. Zudem wird einem denkmalgeschützten Bereich westlich der Hafestraße eine Neuanpflanzung durch einen Weißdorn zum Ausgleich für einen überplanten Baum vorgesehen.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

⁶ IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 10.06.2011 – siehe Anlage

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber europäischen Vogelarten werden bei baulichen Maßnahmen auf der Umsetzungsebene allgemein durch Berücksichtigung der Brutzeiten vermieden.

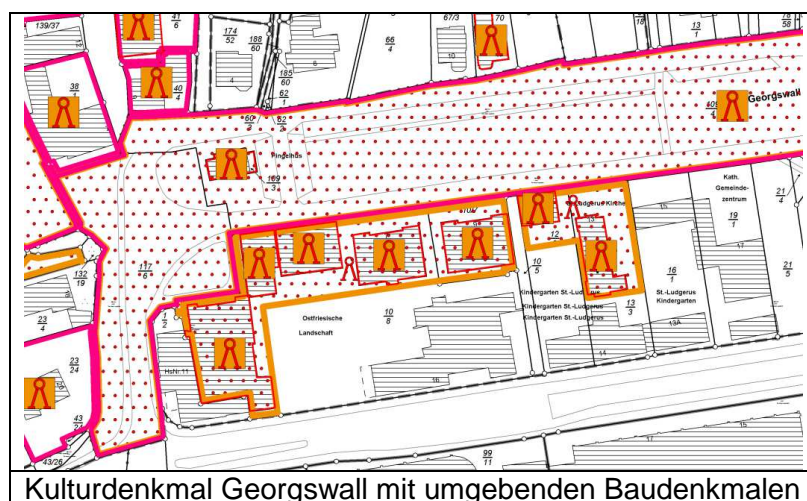
Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands für die Fledermäuse ist nicht erkennbar, zumal die potenziell für Fledermaushabitate wertgebenden Altbäume (Quartierspotenzial, Jagdkorridor) als zu erhalten festgesetzt werden und es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung die ökologische Funktion für Fledermäuse erheblich beeinträchtigt werden könnte. Damit stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung nicht entgegen. Insofern begründet der Bebauungsplan auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse im Sinne der Eingriffsregelung. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich sind für Fledermäuse im Rahmen der Eingriffsregelung, unter Beachtung der vorstehend skizzierten Vermeidungsmaßnahmen, nicht erforderlich.

3.2.4 Denkmalpflege

□ Bau- und Bodendenkmale

Die gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit einer Vielzahl von historischen Bauwerken prägen das Auricher Innenstadtbild in ganz erheblichem Maße. Rund 50% der Gebäude wurde vor 1900 errichtet und es gibt eine Vielzahl von Baudenkmalen sowie geschützten Gebäuden. Ziel der Stadtentwicklung bzw. Sanierung ist es daher auch, das Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu bewahren. Entlang der Burgstraße und der Hafenstraße stehen eine Vielzahl der Wohn- und Geschäftshäuser unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild. Zwei Baudenkmäler sind am Georgswall vorhanden. Folgende Gebäude im Plangebiet sind Baudenkmale:

| | | | |
|----------------|-------------------------|---------------------------|---|
| Hafenstraße 1 | Gaststätte | Burgstraße 9 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Hafenstraße 5 | Geschäftshaus | Burgstraße 11 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Hafenstraße 6 | Wohnhaus | Burgstraße 13 | Geschäftshaus |
| Hafenstraße 7 | Bürogebäude | Burgstraße 19 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Hafenstraße 8 | Geschäftshaus | Burgstraße 23 | Wohn- und Geschäftshaus mit Tordurchfahrt |
| Hafenstraße 9 | Geschäftshaus | Burgstraße 25 | Museum |
| Hafenstraße 10 | Geschäftshaus | Burgstraße 33 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Hafenstraße 14 | Bürogebäude | Georgswall 2 (Pingelhaus) | Wohnhaus |
| Burgstraße 3 | Wohn- und Geschäftshaus | Georgswall 12 | Wohnhaus |
| Burgstraße 7 | Wohn- und Geschäftshaus | | |



Kulturdenkmal Georgswall mit umgebenden Baudenkmalen



Des Weiteren ist die Grünanlage des Georgswalls als ehemalige Hafenanlage und jetzige stadtbildprägende Anlage mit altem Baumbestand als Boden- und Kulturdenkmal (Nr. 339) geschützt. Die Denkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

□ Archäologischen Denkmalpflege

Im Planbereich sind Areale betroffen, in denen archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Eine Sichtung des Umfanges durch unterschiedliche Prospektionen ist daher notwendig. Auf Grundlage dieser Erhebungen kann dann ein Konzept zur Dokumentation der Strukturen und Sicherung der Funde und Befunde/Ausgrabungen erarbeitet werden. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig.

Es ist eine Sichtung des archäologischen Denkmalbestandes und frühzeitige Einbindung in die Planungen der Bodeneingriffe durch die Denkmalschutzbehörde erforderlich. Je nach Eingriff, z.B. Parkgarage, sind erhebliche Vorlaufzeiten für Ausgrabungen notwendig, dies sollte frühzeitig geplant werden. Für die Planung und Sichtung solcher Projekte bedarf es zunächst eines koordinierenden und aufnehmenden/dokumentierenden Archäologen sowie eines dokumentierenden Grabungstechnikers. Die von der Ostfriesischen Landschaft eingesetzten Archäologen und Techniker können diesen Umfang nicht allein bewältigen, es ist personelle und maschinelle Unterstützung sowie Teile der Grabungsausstattung notwendig. Erst nach der Prospektion und Sichtung der Baumaßnahmen kann entschieden werden, ob weitere denkmalpflegerische Maßnahmen im Vorfeld von Erdarbeiten erforderlich sind. 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. Die Stadt Aurich wird die erforderlichen Prospektionen bei Bedarf durchführen lassen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3.2.5 Altablagerungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu der verzeichneten Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 452 001 422 "Pingelhus/Georgswall (Alter Auricher Hafen)" ist folgender Hinweis zu beachten: Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich der Grünfläche westlich des Carolinenganges befindet sich eine Altlast (Öltank). Hierzu wird eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung eine Analyse der städtebaulichen Gestalt mit dem Schwerpunkt „Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume“ vorgenommen worden. Diese Gestaltungsregeln sollen die Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen zu Punkt 4.2 und 4.3 sowie für die Formulierung von örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 5) bieten.

Ziele der Festsetzungen sind:

- Sicherung der baulichen und städtebaulichen, der strukturellen und bildhaften Qualitäten der historischen Altstadt, nicht nur als Teil des kulturellen Erbes der Stadt, sondern auch als spezifische örtliche Merkmale, die eine Nutzung der Innenstadt als regionaler Einkaufs- und Tourismusstandort unterstützen. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt dabei auf den Strukturmerkmalen der das Bild der Stadt prägenden, weil in den öffentlichen Raum wirkenden Bebauung entlang der Straßen.
- Weiterentwicklung und zeitgemäße Anpassung der baulichen und städtebaulichen Strukturen an den Funktionswandel der Innenstadt und insbesondere der Nutzung ihrer Grundstücke.

Hierbei liegt der Schwerpunkt der Regelungen einerseits auf den gestalterischen Folgen aus der Nutzung von Gebäuden über – historische – Grundstücksgrenzen hinweg, andererseits auf den Regelungen für die hinteren Grundstücksflächen, deren ursprüngliche Nutzung sich am stärksten gewandelt. Diese wichtige Flächenreserve für die Weiterentwicklung der Innenstadt bedarf anderer Festsetzungen als die bild-wirksame Straßenrandbebauung.

Mit der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse können sich daher auch die Parzellen verändern. In der Vergangenheit haben Änderungen an den Parzellen auch durchaus schon stattgefunden. Auch in jüngerer Zeit hat die Bildung von größeren Wirtschaftseinheiten zur Nutzung über die Parzellengrenzen hinweg oder zur Zusammenlegung von Parzellen geführt. Das sollte als durchaus legitim angesehen werden. Dieser Vorgang muss aber dort seine Grenze finden, wo das charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigt wird, d.h. wenn die charakteristische Kleinteiligkeit und das Nebeneinander unterschiedlicher Parzellenbreiten – und damit von Fassadentypen – verloren zu gehen droht. Die charakteristische Unregelmäßigkeit durch das Nebeneinander unterschiedlicher Parzellenbreiten soll als Grundstruktur der Stadtgestalt erhalten bleiben. Bei der Zusammenlegung von Nutzungen über mehrere Parzellen und bestehende Gebäude hinweg, soll die Parzellierung im Straßenbild – in Baukörperausbildung und Fassade – erkennbar bleiben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

□ Kerngebiete

Als Art der baulichen Nutzung werden entlang der Innenstadtstraßen und an Teilabschnitten des Georgswalls Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die Kerngebiete werden im Hinblick auf eine unterschiedliche Ausnutzung und Bauweise wie folgt gegliedert:

MK 1 Kerngebiete entlang der Burgstraße, Abschnitt in ca. 12 m Tiefe

MK 2 Kerngebiete entlang der Löhnen und Passagen sowie am östlichen Georgswall

MK 3 Kerngebiete auf rückwärtigen/ von den Fußgängerzonen abgewandten Flächen



In den Kerngebieten sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Einzelhandelsfunktion gestärkt werden und größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen gesichert werden. Eine Ergänzung des Einzelhandels durch Gastronomie- und Hotelbetriebe führt zu einer Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden und ist daher ebenfalls erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass in allen Kerngebieten im Erdgeschoss allgemein Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Bezüglich der weiteren Nutzungen wird differenziert nach der Lage und städtebaulichen Funktion der Kerngebiete. Daher sind in den Kerngebieten MK 1 entlang der Fußgängerzone Burgstraße mit vorrangiger Bedeutung für den Einzelhandel nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied und ähnliches) nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist, dass diese in Bezug auf die allgemein zugelassenen Nutzungen einen untergeordneten Anteil einnehmen. Die Ausnahmeregelung begründet sich in erster Linie in der Bestandssicherung vorhandener Nutzungen wie z.B. Bäcker, Friseur, Apotheken und ähnlichem. Oberste Priorität im Kerngebiet an der Hauptfußgängerzone haben jedoch der Einzelhandel und die Gastronomie, um die Besucherfrequenz in den Fußgängerzonen der Altstadt zu halten und zu erhöhen. Daher ist es wichtig, dass die Innenstadt durch attraktive Geschäfte mit einer entsprechenden Sortimentsstruktur belebt wird, die Besucherströme anziehen. Eine geringen Durchmischung mit Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betriebe steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, wenn diese ladenmäßig betrieben werden und publikumsintensive Branchen beinhalten. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme ist zudem, dass die Handwerksbetriebe oder handwerksähnlichen Betriebe in der Anzahl einen untergeordneten Anteil zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach 1.1 einnehmen. Die Durchmischung sollte daher ein Verhältnis von ca. 10 : 1 zwischen den allgemein und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht überschreiten. Zudem sollte die Zulässigkeit der Ausnahme auch davon abhängig gemacht werden, dass sich die betreffenden Betriebe nicht an bestimmten Standorten anhäufen, sondern sich in die Hauptnutzungen nach 1.1 in untergeordneter Anzahl einfügen.

In den Kerngebieten MK 2 entlang der Löhnen und Passagen sowie am östlichen Georgs-wall und auf den rückwärtigen Flächen in den Kerngebieten MK3 sind die vorgenannten Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise werden hier auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Eine stärkere Durchmischung mit dem den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen ist hier verträglich, da die Fußgängerzone in den Löhnen und Passagen der Kerngebiete MK 2 eher eine verbindende und weniger prägende Wirkung haben und die rückwärtigen Kerngebiete MK 3 nicht nach außen wirken. Durch die ergänzenden Nutzungen sollen eine höhere Nutzungsvielfalt gesichert und Leerstände vermieden werden.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

Das sonstige Wohnen ist gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein nur in den Obergeschossen zulässig. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist jedoch auch die Förderung der Wohnnutzung in der Innenstadt. Daher wird in den Erdgeschossen der Kerngebiete auf rückwärtigen und von den Fußgängerzonen abgewandten Flächen – also im Kerngebiet MK 3 - eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung einnimmt.

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben wie zum sonstigen Wohnen.

Die nach dem Katalog des § 7 BauNVO mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird allgemein ausgeschlossen, da oberste Zielsetzung die Sicherung der Einzelhandelsfunktion ist. Im Falle einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten befürchtet die Gemeinde Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines funktionsfähigen Stadtzentrums mit Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Einzelhandel.

Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung der traditionellen Sparten zur Folge haben kann. Bei einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten besteht daher die Gefahr der Verdrängung von traditionellem Einzelhandel oder Dienstleistern aus dem Stadtzentrum. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt und beispielsweise eine gleichartige Vornutzung Bestandsschutz genießt. Mögliche alternative Standorte für Vergnügungsstätten bietet der Carolinenhof, wo bereits ein Bestand vorhanden ist.

Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO passen aufgrund ihres üblichen Erscheinungsbildes ebenfalls nicht in das Stadtbild und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

□ **Mischgebiete**

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe werden entlang der Hafestraße und im westlichen Abschnitt des Georgswalls Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Mischgebiete werden im Hinblick auf eine unterschiedliche Ausnutzung und Bauweise wie folgt gegliedert:

MI 1 Mischgebiete entlang der Hafestraße und Ecke Hafestraße / Georgswall

MI 2 Mischgebiete Grundstücke Georgswall Nr. 4 bis 12

Da sich das Mischgebiet im Altstadtzentrum und in den historischen Wallanlagen befindet, werden Vergnügungsstätten hier grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild und sind ebenfalls nicht zulässig.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

□ Kerngebiete und Mischgebiete

Für die Kerngebiete wird entsprechend der mit der Kerngebietsausweisung verfolgten innerstädtischen Verdichtung zur Sicherung von Einzelhandelsflächen eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den den Fußgängerzonen zugewandten Kerngebieten (Burgstraße, Hafenstraße, Georgswall, Carolinengang, Marktpassage) auf zwingend II bzw. mindestens II bis maximal III festgesetzt, um die vorhandene Stadtstruktur und Raumkanten an den jetzigen Fußgängerzonen zu sichern. In den von der Fußgängerzone abgewandten Kerngebieten sind bis zu III Vollgeschosse zulässig, um Entwicklungsflächen auf den rückwärtigen und innenliegenden Grundstücksflächen zu sichern. In den inneren Bereichen des MK 3 ist somit auch eine geringere Geschossigkeit möglich, da diese Bereiche nicht nach außen zu den Löhnen und Verkehrsflächen wirken. In einem Teilbereich östlich des Carolinengangs ist zur Sicherung der Belichtung der randlichen Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 (Burgstraße) ist ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss mit einem straßenseitigen Abstand von mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Das Grundmuster der städtebaulichen Erscheinungsform der historischen Altstadt von Aurich ist durch die Traufen einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung geprägt; das gilt auch für die giebelständigen Gebäude. Eine durchgängige Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird im Interesse einer wirtschaftlicheren Ausnutzung in den zu den Innenstadtstraßen ausgerichteten Kerngebieten MK 1 durch die Zulässigkeit eines dritten Geschosses als Staffelgeschoss ergänzt. Die Ergänzung sichert einen stadtbildbestimmenden straßenseitigen Gebäudeabschluss nach zwei Geschossen, der im Einklang mit dem Bild der klassischen Traufkante steht. In den rückwärtigen Kerngebieten MK 3 ist eine größere Ausnutzung auf der dritten Geschossebene möglich.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten Verdichtung wird in den Mischgebieten überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In einem Teilbereich wird aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl bis zu 0,7 zugelassen, um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen. Durch die westlich angrenzende Grünfläche (historische Gartenanlage) werden dennoch Freiflächen gesichert, so dass die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl gerechtfertigt ist. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in den Mischgebieten MI 2 am Georgswall und im Mischgebiet MI 1 an der Ecke Hafenstraße/Georgswall auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt, um raumwirksame Gebäudekanten zu sichern. Eine eingeschossige Bebauung ist nur noch in reduzierter Form vorhanden; sie soll für die Einzelfälle nicht festgesetzt werden. Eingeschossige Gebäude von besonderer Bedeutung sind durch die Charakterisierung als Baudenkmale oder als zu erhaltende Gebäude gesichert.

In dem Mischgebiet im mittleren Abschnitt der der Hafenstraße werden II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit ist die im Bestand vorhandene eingeschossige Bebauung auf der Ostseite der Hafenstraße auch zukünftig möglich.

In den Kerngebieten entlang der Verkehrsfläche an der Burgstraße, Hafenstraße und am Georgswall wird – mit Ausnahme einer bereits höheren Bestandsbebauung an der Burgstraße – für alle Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,5 m festgesetzt. Für die Bestandsbebauung Burgstraße Nr. 19 und 21 wird eine Traufhöhe bis zu 9,50 m zugelassen. Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden in den Kerngebieten MK 1 müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

Die stadtbildbestimmende Varianz der Höhenlage der Traufabschlüsse soll durch die Festsetzung der Abweichungen zwischen benachbarten Gebäuden im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe, die eine Ausbildung hoher Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen oder (bei reinen Wohngebäuden von Hochparterre-Geschossen) ermöglicht, gewährleisten. In den Mischgebieten gilt die Mindesttraufhöhe nur entlang der Baulinie. Auf die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im unmittelbar entlang der Burgstraße (MK 1) kann verzichtet werden, da der Rahmen durch die kleinteilige Bebauung, der Festsetzung von zwingend II Vollgeschossen, die Mindesttraufhöhe von 6,50 m und maximale Traufhöhe von 8,5 m (bzw. 9,5 m) sowie die Mindestdachneigung von 35° und maximale Dachneigung von 50 ° eng gesetzt ist. In straßenzugewandten Kern- und Mischgebieten entlang der Passagen und an der Hafestraße wird die Firsthöhe zur Sicherung einer verträglichen Höhenentwicklung auf 10,5 m begrenzt.

Für die Villenbebauung am Georgswall sowie des geplanten Eckgebäudes zu Marktpassage wird aufgrund vorhandener Firsthöhen und zur Sicherung von ausreichend Entwicklungsflächen die zulässige Firsthöhe auf 12 m beschränkt. Für ein mögliches Staffelgeschoss am Georgswall und am Carolinengang wird eine maximale Traufhöhe von 9,50 m aufgenommen. Diese Festsetzung soll bei Neubaumaßnahmen einen zeitgemäßen Ausbau des Dachraumes zu ermöglichen. Dieses ist an diesem Bereich sinnvoll, da hier Maßnahmen zur Förderung der Wohnnutzung zu erwarten ist. Im den rückwärtigen bzw. innenliegenden Kerngebieten gilt ebenfalls die zulässige Firsthöhe von 10,50 m bis 12 m, jedoch ohne die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe, da man im inneren Bereich auch unter den zulässigen Geschossen zurückbleiben kann. Für den Bereich mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist eine Höhenfestsetzung entbehrlich.

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, das sich aus der Addition kleinteiliger Bebauung ergibt, sind – insbesondere bei parzellenübergreifender Neubebauung – die Dachformen von Bedeutung. Daher sei hier auf die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

4.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

□ Kerngebiete

Die überbaubare Fläche in den Kerngebieten wird entsprechend ihrer stadtbildprägenden Bedeutung gegliedert. Die Differenzierung der Baufelder dient zum einen der Sicherung des überwiegend noch erhaltenen Erscheinungsbildes in den öffentlichen Platz- und Straßenräumen der historischen Altstadt, zum anderen der Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten – insbesondere in den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichen.

Das Kerngebiet MK 1 innerhalb der Wallanlagen umfasst den Bereich der historischen stadtbildprägenden Straßenrandbebauung mit kleinteiligen Strukturen an der Burgstraße. Die Bauflächen liegen hinter der Straßenbegrenzungslinie in einer Bautiefe von 12 m, was überwiegend der historischen Gebäudetiefe entspricht. Es wird eine Baulinie auf der heutigen Gebäudeflucht festgesetzt; die Baulinie ist dabei gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Eine Überschreitung der Baulinie um max. 1,0 m ist ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss der Gebäude in einer Breite von max. ¼ der straßenseitigen Gebäudefront zulässig.



Für das Kerngebiet MK 1 gilt die abweichende Bauweise a 1 mit folgenden Vorgaben:

- ⇒ Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.
- ⇒ Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.
- ⇒ Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken darf die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten auf einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.
- ⇒ Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Die abweichende Bauweise a1 soll die Struktur eines relativ kleinteiligen, parzellenbezogenen Bebauung sichern.

- In dieser Struktur sind die – teilweise sehr schmalen – Abstände zwischen benachbarten Gebäuden von entscheidender stadtgestalterischer Bedeutung, und sollen daher soweit als möglich erhalten werden – insbesondere bei einem Abstandsmaß von mehr als 0,5 m.
- Im Interesse einer gebäudeübergreifenden Nutzung (hauptsächlich in den geschäftlich genutzten Erdgeschossen) soll eine zusammenhängende Bebauung der Gebäude (ein baulicher Zusammenschluss ermöglicht werden, wenn die Abstände zwischen Gebäuden infolge ihrer geringen Breite keine Funktion mehr haben bzw. haben können (Pflegefunktion, Entwässerungsfunktion etc.). Zur Sicherung des Erscheinungsbildes ist eine Bebauung dieser Abstände jedoch nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Bauflucht gestaltwirksam bzw. gestaltsichernd.
- Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke ist es – insbesondere angesichts sehr schmaler Ausgangsparzellen – nicht sinnvoll, den historischen Gebäudeabstand wieder herzustellen (oder Scheinfugen einzuführen).
Stattdessen soll der – nunmehr überbaute – Abstandsraum an eine der beiden seitlichen Grenzen der Neubebauung neu verlagert werden, mit einer Breite von min. 0,5 m, um ihre pflegetechnische Funktion sicher zu stellen. Insgesamt sichert das die für die historische Auricher Innenstadt charakteristische Merkmal der schmalen Grenzabstände.
- Bis auf wenige Ausnahmen, die in der Regel als öffentlich oder zumindest gemeinschaftlich genutzte Erschließungsfunktion haben, haben Gebäudeabstände maximal eine private Erschließungsfunktion (teilweise auch für benachbarte Grundstücke gemeinsam). Da es sich hierbei nicht um Kfz-Zufahrten handelt (und auch nicht handeln soll, soll eine Breite von 1,5 m nicht überschritten werden).

Die Baufelder in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sowie dienen neben der Bestandsicherung entlang der Passagen auch der ergänzenden Bebauung. Dabei sollen sie vorrangig eine zukunftsfähige Entwicklung der gewerblichen Nutzung – insbesondere in den Erdgeschossen – sicherstellen. In diesem Zusammenhang kann auch innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. In diesen Kerngebieten gilt die geschlossene Bauweise.

Die Baulinie in den Kerngebieten MK 2 darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Breite unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m nicht überschreiten.

Die Lage der Baulinien entlang der Lohren ist teilweise durch die vorhandenen Gebäudesubstanz vorgegeben. Wo eine solche nicht vorhanden ist, oder Neubauten geplant sind, werden die Lohren in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, um Öffnungen zu ermöglichen und eine Gassenbildung zu vermeiden. In Teilbereichen ist eine geringere Breite bis zu 3 m aber denkbar, wenn auf Öffnungen verzichtet wird. Die Breite ist als Aufenthaltsraum für Fußgänger ausreichend. Die Baulinie darf daher für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Lohne betragen. Um zurückgesetzte Eingangsbereiche zu ermöglichen, darf die Baulinie entlang der Lohren für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten. In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Lohren gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.

□ **Mischgebiete**

Im Mischgebiet MI 1 an der Hafenstraße wird entsprechend der Raumkante durch die vorhandene Bebauung eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie in den Mischgebieten darf analog der Regelung im MK 2 unterschritten werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist (abweichende Bauweise a 2).

Im Mischgebiet MI 2 am Georgswall ist keine einheitliche Gebäudeflucht vorhanden. Daher werden hier die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gesichert. Zur Berücksichtigung von Erweiterungsflächen wird ein größerer zusammenhängender Bauteppich ausgewiesen. Um sicherzustellen, dass entsprechend der vorhandenen lockeren Bebauungsstruktur mit Stadtvillen eine kleinteilige Stadthausbebauung mit ausreichenden Abständen entsteht, gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen 18 m nicht überschreiten dürfen (abweichende Bauweise a 3). Bei Doppelhäusern gelten zwei Doppelhaushälften als ein Gebäude.

4.4 Verkehrsflächen, Einstellplätze

Die vorhandenen Fußgängerzonen Burgstraße und Hafenstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Der Georgswall soll nördlich der Grünanlage ebenfalls zu einer Fußgängerzone ausgebaut werden. Daher wird auch hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ ausgewiesen. Gleiches erfolgt auch für die nördlich anschließenden Verbindungsbereiche (Lohren und Querverbindungen, Platzbereiche) zur vorhandenen Fußgängerzone Burgstraße sowie zum südlichen Georgswall. Letzterer soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und erhält daher ebenfalls die Ausweisung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Entsprechend dem Verkehrskonzept des Rahmenplanes sollen in dem Quartier zwischen Hafenstraße, Burgstraße und dem Georgswall ausreichend Parkplätze für die öffentliche Nutzung gesichert werden. Hierzu soll der vorhandene Parkplatz erhalten und ausgebaut werden oder bei einer (Teil-)Überbauung des Platzes ein entsprechender Ersatz am Standort geschaffen werden.

Im westlichen Abschnitt wird der Parkplatz öffentlich und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (P) planungsrechtlich abgesichert. Derzeit ist eine Erschließung über die vorhandene Zufahrt vom Georgswall über den privaten Parkplatz im Kerngebiet möglich.



Die verkehrliche Anbindung dieser Fläche wird über ein Geh- und Fahrrecht langfristig abgesichert. Die restlichen Parkplätze bleiben in privatem Eigentum und werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) festgesetzt. In der öffentlichen Parkplatzfläche und dem privaten Parkplatz im Kerngebiet sind folgende Anlagen zulässig: eine ebenerdige Stellplatzanlage, eine Tiefgarage, ein offenes Parkdeck.

Bei dem privaten Parkplatz im Kerngebiet sind 75 % der Fläche für öffentlich zugängliche Stellplätze vorzuhalten. Des Weiteren sind hier Geh- und Fahrrechte zur Erschließung angrenzende Flurstücke zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Erweiterungsflächen für den Einzelhandel wird eine temporäre Festsetzung (siehe 4.7) aufgenommen, die eine Überbauung des Kundenstellplatzes oder auch eine teilweise Überbauung ermöglicht. Eine Überbauung des privaten Parkplatzes ist zulässig, der wenn der Nachweis erbracht wird, dass für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze sowie der zusätzliche Stellplatzbedarf auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (PT) in Form einer Tiefgarage realisiert werden kann. Soweit für den Nachweis des Stellplatzbedarfes Kundenstellplätze neu geschaffen werden, sind diese öffentlich zugänglich vorzuhalten. Die Umgrenzung der Flächen für eine Tiefgarage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unabhängig von den öffentlichen Zufahrten zu organisieren. Soweit eine Erreichbarkeit der angrenzenden privaten Grundstücke über die Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) nach einer Überbauung nicht mehr möglich ist, ist ein Geh- und Fahrrecht in 3,50 m Breite zur Sicherung einer Anbindung an den Georgswall und den Carolinengang herzustellen.

Private Einstellplätze sind im Grundsatz zulässig, jedoch mit folgenden Einschränkungen: Im Kerngebiet zwischen dem Carolinengang und der Marktpassage sind Einstellplätze allgemein nicht zulässig, da hier ein hochwertiges Einzelhandelsquartier gesichert werden soll und die Erschließung von privaten Stellplätzen problematisch wäre. Um das Wohnen in der Innenstadt zu fördern, sind jedoch ausnahmsweise ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Fußgängerzone“ an der Hafestraße, an der Burgstraße, am Georgswall sowie am Carolinengang und der Marktpassage sind in einem Bereich von 10 m - gemessen zur Straßenbegrenzungslinie – ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die in den öffentlichen Straßenraum wirkenden Bereiche nicht durch Parkplatzflächen, sondern durch Gebäude und Vorgartenbereiche – geprägt werden.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm

Zum Schutz vor Auswirkungen durch Verkehrslärm werden nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Stellungnahme für die Mischgebiete im Bereich des öffentlichen Parkplatzes folgende Maßnahmen festgesetzt: Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, allen Gebäudefronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für die Lärmpegelbereich II und III gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

4.6 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen

Die Grünanlage innerhalb des Georgswalls wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB werden für die vorhandenen Baumstandorte Erhaltungsgebote und Standorte für neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Letzteres gilt auch für die Bäume randlich des Georgswalls auf der Nordseite auf den privaten Grundstücken. Weiterhin wird westlich der Hafestraße ein Anpflanzungsgebot mit einem Weißdorn als Ersatzpflanzung für einen überplanten Baum aufgenommen. Bei der Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in der Grünfläche Georgswall und in der nördlichen anschließenden Verkehrsfläche sind Kaiserlinden zu verwenden. Linden sind am Georgswall bereits bestandsprägend. Kaiserlinden sind in Innenstadtlagen standortgerecht. Sie bieten gegenüber anderen Lindenarten wie Winterlinden und Sommerlinde die größere Gewähr für eine dauerhafte Entwicklung und hohe Vitalität und sind gleichermaßen als Bienenweide geeignet. Im Quartier selbst werden besonders markante und ortbildprägende Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Des Weiteren wird eine besonders markante Buche auf dem Grundstück Burgstraße 13 (nördlich eines Fußweges) in eine Grünfläche eingebunden. Zum Schutz der Buche wurde die quartiersinterne Grünfläche vergrößert. Zur Klarstellung wurde nach der öffentlichen Auslegung die Zweckbestimmung „Baumschutzbereich“ in die Planzeichnung aufgenommen. Die zeichnerisch als gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Für die zu erhaltenden Bäume werden folgende Maßnahmen zum Baumschutz festgesetzt: Im Bereich der Mischgebiets-, Kerngebiets- und Verkehrsflächen ist bei Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag ein Abstand vom Stammfuß von mind. 2,50 m einzuhalten. Dort ist ausnahmsweise eine Befestigung auf bis zu 25 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 0,30 m Bodenabtrag erfolgt. Im Bereich der Grünflächen sind Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume ausgeschlossen. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vorhandenen und nach der Baumschutzsatzung geschützten, aber im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in Abwägung mit den Belangen der Verkehrssicherheit und der Verkehrsfunktion möglichst zu erhalten. Der Erhalt der Bäume im Carolinengang wird im Zuge der Ausbauplanung geprüft. Südlich des o.g. Fußweges soll das angrenzende Baugrundstück durch eine Hecke eingefasst werden, um mögliche private Stellplätze abzusichern. Hier eine dichte Eingrünung mit einer ein- oder zweireihigen Schnithecke vorzunehmen. Auf die Umsetzung des Anpflanzungsgebotes kann im Falle der Errichtung einer Nebenanlage bzw. überdachter Einstellplätze verzichtet werden, wenn das Anpflanzungsgebot durch eine geeignete Eingrünung der baulichen Anlage ersetzt wird. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Carports oder ähnliches auf dem Grundstück einzurichten. Die vorgeschriebene Eingrünung soll eine Abschirmung zum öffentlichen Verkehrsraum sicherstellen.

4.7. Temporäre Festsetzungen

Die Ausführungen zu den temporären Festsetzungen wurden nach der öffentlichen Auslegung redaktionell angepasst. Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die mit einer Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) überlagerten überbaubare Fläche erst dann realisiert werden kann, wenn der Nachweis erbracht wird, dass für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze sowie der zusätzliche Stellplatzbedarf auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (PT) in Form einer Tiefgarage realisiert werden kann.



Soweit für den Nachweis des Stellplatzbedarfes Kundenstellplätze neu geschaffen werden, sind diese öffentlich zugänglich vorzuhalten. Eine abschnittsweise Realisierung der Baufläche bei entsprechendem Teilersatz der Stellplätze ist zulässig. Die Restfläche ist als Parkplatz im Kerngebiet zu nutzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unabhängig von den öffentlichen Zufahrten zu organisieren. Die Geh- und Fahrrechte und das Gehrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11a gelten weiterhin. Soweit eine Erreichbarkeit über die Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) nach einer Überbauung nicht mehr möglich ist, ist ein Geh- und Fahrrecht in 3,50 m Breite in der mit GFL -5 gekennzeichneten Fläche herzustellen. Die Geh- und Fahrrechte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11b und 11c werden nach der Überbauung der Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz im Kerngebiet“ (MK-P) aufgehoben. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume dürfen – wenn es für den Bau einer Tiefgarage erforderlich ist – entfernt werden und durch Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität ersetzt werden. Diese Festsetzungen dienen dem Nachweis notwendiger Stellplätze für den örtlichen Einzelhandel und für die Quartiersbewohner unter Berücksichtigung des örtlichen Baumbestandes. Durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Erreichbarkeit des öffentlichen Parkplatzes und von Anliegergrundstücken sowie die Anbindung an eine Löhne und damit an die Fußgängerzone gesichert.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung eine Analyse der städtebaulichen Gestalt – mit dem Schwerpunkt: Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume – vorgenommen worden. Diese wurde zunächst in Form einer Broschüre über die Gestaltungsmerkmale und -grundsätze dargestellt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurden Gestaltungsregeln abgeleitet, die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften sind. Die örtlichen Bauvorschriften sind Grundlage für die Gestaltung von Neubaumaßnahmen, um die wesentlichen stadtbildprägenden Merkmale der historischen Bebauung aufzunehmen. Ein Teil der Regelungsvorschläge gilt auch für die Fälle von Altbaumodernisierungen und konkretisiert damit die bisherigen, vorläufigen und in der Modernisierungsrichtlinie verankerten Gestaltungsgrundsätze. Zusätzlich gilt für die Auricher Innenstadt auch noch die Satzung für Werbeanlagen. Insgesamt besteht damit ein Regelungswerk, mit dem sich Charakterbewahrung und zeitgemäße Weiterentwicklung vereinbaren lassen.

□ Räumlicher Geltungsbereich

Aus dem Stadtgrundriss ergeben sich Bereiche des Altstadtgebietes mit jeweils spezifischen stadtgestalterischen Ansprüchen. Der Schwerpunkt ist die Gestalt der Ränder bzw. Randbebauung der historischen Straßenräume einschließlich des Marktplatzes. Hier handelt es sich um den Bereich, in dem sich das Bild der Stadt im öffentlichen Raum am stärksten präsentiert. Auch für die Hafenstraße, die durch eine größere Anzahl von Baudenkmalen geprägt ist und wo dem Umgebungsschutz eine besondere Bedeutung beigemessen wird, werden die grundsätzlichen Gestaltungsmerkmale festgelegt. Der Großteil der Regelungsvorschläge betrifft daher die Bebauung entlang der Altstadtstraßen Burgstraße und Hafenstraße innerhalb der ehemaligen, nur noch teilweise vorhandenen Wallanlagen (Zone 1). In geringerem Umfang ergeben sich auch stadtgestalterische Aussagen für Bereiche, in denen infolge jüngerer Erschließung ehemalige Stadtränder (nördlich Georgswall) in den Wahrnehmungskontext der historischen Altstadt geraten sind und neuer gestalterischer Strukturen bedürfen (Zone 3). Die Löhne, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen und wichtige Verbindungen darstellen, bedürfen ebenfalls einer gestalterischen Sorgfalt und werden daher als Zone 2 in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zone 1 – Altstadtstraßen (Burgstraße, Hafenstraße)

1. Dachformen

- 1.1 Bei Modernisierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden in den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.
- 1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken in den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten.
Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte.
- 1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:
 - Straßenseitig traufständige Gebäude,
 - Walmdächer, Mansarddächer,
 - zur Straßengrenzlinie hin abgewalmte Dächer von Gebäuden mit einer senkrecht zur Straßengrenzlinie liegenden Hauptfirstrichtung; nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer,
 - bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßengrenzlinie zurück versetztem Staffelgeschoss.
- 1.4 Bei Neubebauungen sind straßenseitige Giebel nur zulässig, sofern dieses dem Vorgängerbau entspricht.
- 1.5 Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte mit einer Neigung von min. 35° bis max. 50° zulässig.

Ausnahmsweise sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden handelt.

2. Dachausbauten

- 2.1 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn
 - die Summe der Breite der Dachausbauten max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
 - die Breite der einzelnen Dachausbauten nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
 - der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. $\frac{1}{5}$ der Länge der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
 - und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.
- 2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:
 - Sattel- und Schleppdächer sowie Flachdächer,
 - mit senkrechten seitlichen Abschlüssen,
 - und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.
- 2.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.



3. Fassadengliederung

- 3.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.
- 3.2 Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen sind bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten zu erhalten.
- 3.3 Bei Neubebauungen müssen die straßenseitigen Fassaden über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.
- 3.4 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg sind Fassadenabschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreiten zu bilden.
- 3.5 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.
- 3.6 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60% der Fassadenbreite betragen.
- 3.7 Die Fensteröffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von min. 0,6 m aufweisen.

Begründung zu 1,2 und 3

Die Bauvorschriften zu den Dachformen, Dachausbauten und zur Fassadengliederung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Merkmalsbereich geprägt ist durch:

- eine überwiegende – und insbesondere historisch dominante – Ausbildung von straßenseitigen Traufen; was nicht ein generelle Traufständigkeit bedingt, sondern durchaus aus straßenseitigen Abwalmungen resultiert;
- eine Ausbildung von straßenseitigen Dachausbauten in Form von Gauben (insbesondere in mittelachsiger Lage) und Zwerchgiebeln – wobei beide Formen die straßenseitige Traufausbildung achsialisieren und variieren;
- die historisch eher seltene Form eine echten Giebelständigkeit; erst Um- und Neubauten in jüngerer Zeit haben die Zahl der Gebäude mit diesem Merkmal anwachsen lassen.

Zur Sicherung des historischen Stadtbildes wird die straßenseitige Traufausbildung mit den dazu gehörigen Möglichkeiten des Dachausbaus zur Basis bei Um- und Neubauten gemacht. Die Ausnahme der Wiedererrichtung von bisher giebelständigen Bauten soll die charakteristische Varianz des Erscheinungsbildes sichern.

Wesentliche Anforderung an Um- und Neubauten auf zusammenhängenden / benachbarten Grundstücken ist auch die sich im Dach abbildenden Baukörpergliederungen in den überwiegenden Maßbereich der ortsbildprägenden Bebauung.

Die Bauvorschriften zu den Dachformen machen zeichnerische Festsetzungen von Hauptfirstrichtungen überflüssig und eröffnen größere Gestaltungsspielräume.

4. Fensterteilungen

- 4.1 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen eine konstruktive vertikale Teilung aufweisen.
- 4.2 Fenster mit Öffnungsformaten größer 1 : 1,3 müssen ein Oberlicht mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.
- 4.3 Auf das Fensterglas aufgesetzt oder in das Fensterglas eingelassene Fenstersprossen sind nicht zulässig.
- 4.4 Außenliegende Rollläden an den Fenstern sind nicht zulässig.

Begründung zu 4

Stadtbildbestimmend für die Auricher Altstadt sind stehende und teilweise nahezu quadratisch wirkende Formate der Fensteröffnungen – liegende Formate sind an älteren Gebäuden eher selten anzutreffen und zumeist an Bauten seit dem Ende der 50er Jahre anzutreffen. Steile Fensterformate entsprachen den früher üblichen größeren Raumhöhen; stehende Formate mit Maßverhältnissen von mehr als 1 : 1 sind daher auch vorherrschend. Die ganz steilen Formate stammen aus der Tradition der vertikalen Schiebefenster, die bei einigen Gebäuden noch vorhanden sind. Fenster aus jüngerer Zeit zeigen zwar teilweise wieder Teilung auf, die aber häufig keine reale Fensterflügel bilden und Scheinsprossen aufweisen („eingelegte“ oder aufgesetzte Sprossen). Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade erst ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel an Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Große Scheiben waren erschwinglich geworden und leichter zu pflegen; zunehmend sind daher Fensterteilungen entfallen. Damit ist eine wesentliche Funktion der Fensterteilung aufgegeben worden:

Gerade bei Lochfassaden des Mauerwerksbau schließt die Fensterteilung die Öffnung gestalterisch – die Teilung ist eine als Vergitterung zu verstehen, die die Öffnungslöcher wieder in die Fassadenebenen einbindet. Das ist der gestalterische Sinn von Teilung und Sprossung.

Sofern es sich nicht um Baudenkmale handelt, an die jeweils eigene Anforderungen zu stellen sind, kann heute nicht mehr davon ausgegangen werden, dass bei Modernisierungen die alten Fenster mit all ihren Teilungen und Sprossungen wieder hergestellt werden sollten – und schon gar nicht bei Neubauten. Der gänzliche Verzicht auf Fensterteilungen führt andererseits zur Verödung der Fassaden. Um den Anforderungen der ortstypischen Fassadenstruktur zu entsprechen und die relative Geschlossenheit des Stadtbildes zu sichern, werden Mindeststandards der Fensterteilung vorgeschlagen.

5. Ladenfronten / Schaufenster

- 5.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 5.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht.
- 5.3 Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen.
- 5.4 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.

Begründung zu 5

Die Gebäude der historischen Altstadt Aurichs, die auf die Gebäudestruktur Rücksicht nehmen, zeigen die angemessenen gestalterischen Grundformen, in denen sich Schaufensteranlagen in die Fassaden einordnen:

- ⇒ die Wiederholung der Zahl der Öffnungen der Obergeschosse,
- ⇒ die Schaufenster als Zusammenfassung von mehreren Obergeschossfenstern,
- ⇒ eine symmetrische Aufteilung, die auch dann die Fassadenform zusammenhält, wenn die die Öffnungszahlen und –masse in ober- und Erdgeschoss voneinander abweichen.

Die o.g. Prinzipien der historischen Formen der Gestaltung von Ladenfronten sollten eingehalten werden. Die Sicherung der gestalterischen Einordnung von Laden- und Schaufensterfronten muss nicht auf die historische Form zurückgreifen. Auch moderne Öffnungsformen können angemessen in die Fassadengestalt eingebunden werden.



6. Materialien / Farben

- 6.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.
- 6.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 6.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.
- 6.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.
- 6.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohren-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.
- 6.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 6

Der Vielfalt von Bauköperausbildungen und Fassadengliederungen entspricht in der Auricher Altstadt auch das Nebeneinander vielfältiger Material- und Farbkombinationen. Diese Vielfalt ist aber keine beliebige Buntheit, denn sie beruht auf zwei Grundmustern der Materialgestaltung:

- dem Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel,
- und dem verputzten Mauerwerksbau.

Für das Stadtbild nicht bedeutend sind die Materialien Holz (als Fachwerk oder Fassadenverkleidung), Mauerwerk aus Naturstein oder Verkleidungen aus Platten. Auch unangemessene Überformungen (z.B. mit Riemchenverkleidungen) sind Randerscheinungen. Das reine Sichtmauerwerk ist eher selten, ebenso der einfarbige Putzbau, überwiegend findet man Materialkombinationen und Mehrfarbigkeit vor:

- Sichtmauerwerk in Kombination mit Naturstein oder Putz in Gesimsen, Fenstereinfassungen (Faschen) und Ecklisenen.

Bei den Putzbauten sind zumeist die Profilierungen der Fassaden farbig abgesetzt. Überwiegend bestehen die Farbkombinationen aus Abtönungen einer hellen Grundfarbe, es finden sich aber auch kontrastreiche Farbkombinationen. Sehr charakteristisch für die Altstadt sind die weit überwiegend weißen Fenster – wenn auch das ursprüngliche Holzmaterial häufig durch Kunststoff ersetzt ist.

| |
|---|
| Zone 2 – Lohren und Rückseiten der Altstadtstraßen Bereich Georgswall/Marktpassage |
|---|

1. Fassadenabschnitte und Dachformen

- 1.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.
- 1.2 Bei einer Bebauung über Parzellengrenzen hinweg sind die Fassaden und Dächer in Abschnitten entsprechend der bestehenden Parzellenbreiten zu gliedern.

Ausgenommen davon ist die Bebauung entlang des Georgswalls.

- 1.3 Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.
- 1.4 Bei der zur Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgerichteten Fassadenseite sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

Begründung zu 1 siehe Zone 1 (Nr. 1 bis Nr. 3)

2. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

- 2.1 In den Erdgeschossen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50% der Fassadenlänge betragen.
- 2.2 Schaufenster müssen mindestens alle 2,0 m Breite eine glastrennende vertikale Gliederung aufweisen.
- 2.3 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.

Begründung zu 2 siehe Zone 1 (Nr. 4 und Nr. 5)

3. Materialien / Farben

- 3.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.
- 3.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 3.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.
- 3.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.
- 3.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnten-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.
- 3.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 3 siehe Zone 1 (Nr. 6)

Zone 3 – Bereich mit Altstadtvillen - nördlich Georgwall

1. Dachformen:

Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30 °.



Begründung zu 1

Durch diese Bauvorschrift soll der vorhandenen Dachlandschaft, die durch die klassischen Dachformen wie z.B. Walm- und Satteldächer gekennzeichnet ist, Rechnung getragen werden.

2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang des Georgswalls sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachausbauten nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. $\frac{1}{5}$ der Länge der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

- Sattel- und Schleppdächer sowie Flachdächer mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.3 Entlang des Georgswalls sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

Begründung zu 2 siehe Zone 1 (Nr. 2)

3. Balkone

3.1 Balkone dürfen zum Georgswall maximal 1,50 m auskragen.

Begründung zu 3

Die Auskragung für Balkone in diesem Bereich wird auf ein verträgliches Maß begrenzt, um eine möglichst maßstäbliche Fassadengestaltung zu erreichen und die stadtbildprägenden Raumkanten am Georgswall zu erhalten. Balkone von größerem Ausmaß würden die Fassadengestaltungen zu sehr dominieren und damit das Gebäude von seiner Wirkung ablösen. Gerade im Bereich der historischen Altstadt ist es wichtig, dass die zu realisierenden Neubauten nicht in Konkurrenz mit dem Gebäudealtbestand treten.

4. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

4.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.

4.2 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60% der Fassadenbreite je Geschoss betragen.

4.3 Staffelgeschosse und transparente Gebäudeteile als Rücksprünge zur Fassadengliederung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 bzw. örtlicher Bauvorschrift 5.5 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung zu 4.1 und 4.2 siehe Zone 1 (Nr. 4 und Nr. 5)

Begründung zu 4.3

Die zurückgesetzten Staffelgeschosse wirken weniger in das Stadtbild hinein, so dass hier auf eine Regelung zu den Fensteröffnungen verzichtet werden kann.

5. Materialien / Farben

- 5.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.
- 5.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 5.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.
- 5.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.
- 5.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnten-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.
- 5.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 5 siehe Zone 2 (Nr. 3)

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Grundstücke dürfen zu den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen nur mit geschnittenen Hecken aus den nachfolgenden standortheimischen Gehölzen eingefriedet werden. Die Höhe der Hecken darf 60 cm nicht unterschreiten und 120 cm nicht überschreiten.

| | |
|--------------------|------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche, |
| Acer campestre | Feldahorn, |
| Crataegus monogyna | Weißdorn, |

Begründung zu 6

Eine gewisse Abgrenzung zwischen privaten Grundstückflächen und den Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ und „Verkehrsberuhigter Bereich/Fahrradstraße“ ist vor dem Hintergrund der Frequentierung in diesem Bereich und der gleichzeitig herzustellenden Privatsphäre der Grundstückseigentümer sinnvoll. Hierzu bieten sich vor allem geschnittene Hecken an, da diese eine Kombination aus physischer Abgrenzung und optischer Offenheit des Raumes bieten. Die festgesetzten minimalen und maximalen Höhen unterstützen dieses Ziel. Die ausgewählten heimischen Laubgehölze Hainbuche, Feldahorn und Weißdorn sind traditionelle Gehölze für solche Heckenpflanzungen. Gerade vor dem Hintergrund der Lage in der historischen Altstadt fügen sich diese möglichst gut in das Umfeld ein.

Hinweis:

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Aurich für Werbeanlagen.



6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

| | |
|--|-----------------------------|
| Kerngebiete MK | 14.730 m ² |
| Mischgebiete MI | 7.860 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 4.130 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußgängerzone, Verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz“ | 7.310 m ² |
| GESAMTFLÄCHE | 33.030 m² |

6.2 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: Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Hans, und dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung: 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.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Eine Leitungstrasse zur Regenwasserentsorgung zwischen der Burgstraße und dem Carolinengang wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich gesichert.

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 245 c BauGB (2017) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen; die Voraussetzung, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist erfüllt.

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

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

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 307
NWP Planungsgesellschaft

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aurich, den

Bürgermeister