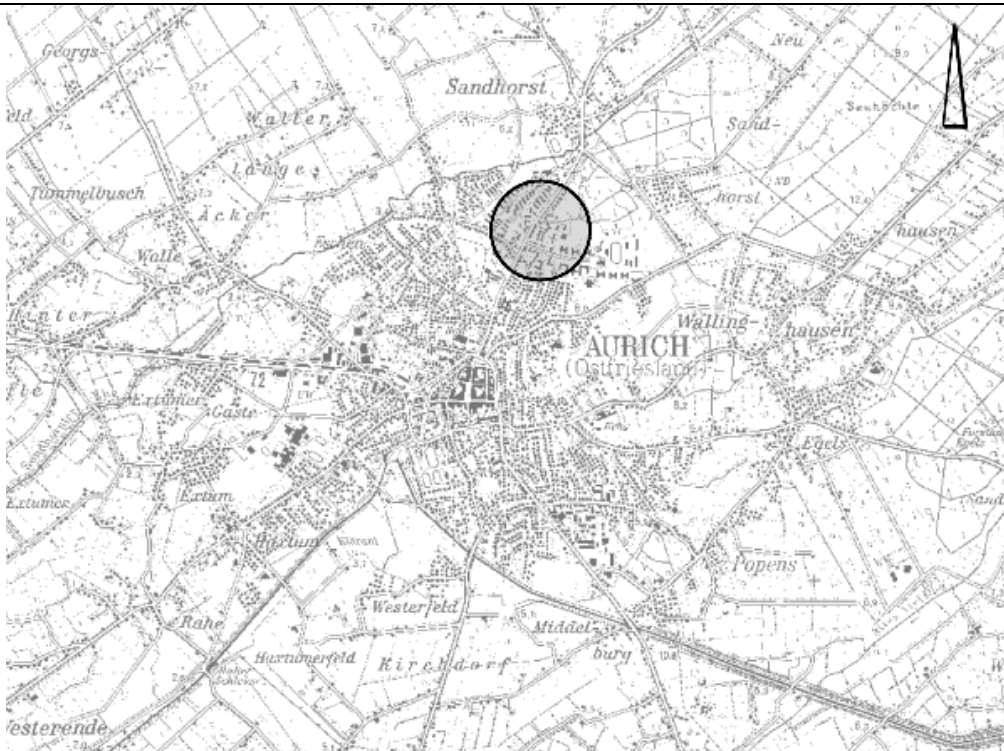


# Stadt Aurich

Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 297

„Skagerrakstraße, Entwicklung eines Wohnquartiers  
auf dem Bundeswehrgelände“



## Begründung

Oktober 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
1.4.1	Raumordnung .....	4
1.4.2	Bauleitplanung .....	5
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	6
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	Konzeptionelle Rahmenbedingungen .....	8
2.2	Verkehrliche Rahmenbedingungen .....	9
2.3	Städtebauliches Konzept .....	9
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	13
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung .....	13
3.1.2	Öffentliche Auslegung – Teilbereich A .....	14
3.1.3	Öffentliche Auslegung des Gesamtplanes .....	16
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	16
3.2.1	Verkehrliche Belange .....	17
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	18
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft .....	20
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft .....	21
3.2.5	Artenschutz .....	22
3.2.6	Denkmalpflege .....	23
3.2.7	Altlasten .....	24
<b>4.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>25</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen .....	25
4.3	Verkehrsflächen .....	27
4.4	Flächen für Stellplätze .....	27
4.5	Grünflächen, Erhaltungsgebote .....	28
4.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210 .....	28
4.7	Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf .....	28
4.8	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	29
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>33</b>
6.1	Ver- und Entsorgung .....	33
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	34

Anlagen:

Ortsbildprägende Baudenkmale

Altlastenuntersuchung

Verkehrsuntersuchung

Lärmschutzgutachten

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

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

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

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 297 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 abgegrenzte Gebiet umfasst neben dem ehemaligen Kasernengelände auch Flächen nördlich der Skagerrakstraße sowie Flächen bis an die Bundesstraße heran, um die umliegenden Bereiche einer Neuregelung zu unterziehen.

#### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.4.1 Raumordnung**

Der Stadt Aurich ist im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

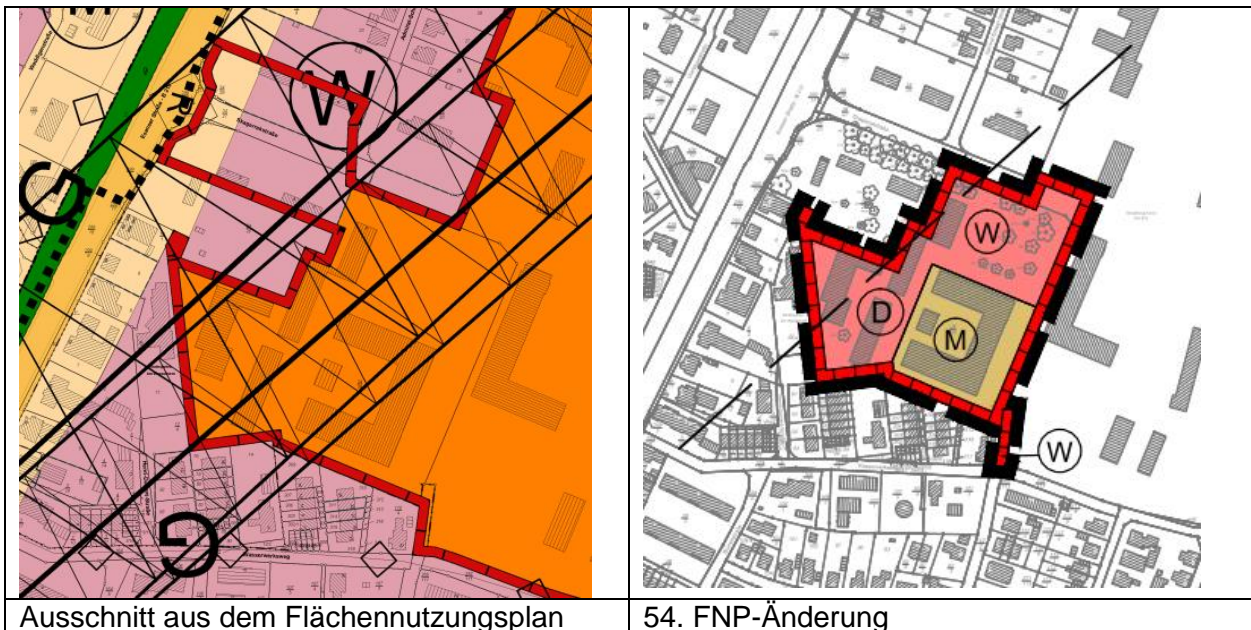
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Im Entwurf des RROP 2015 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Aurich ist die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet.

## 1.4.2 Bauleitplanung

### ➤ Flächennutzungsplan

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

Zur Umwandlung des Sondergebietes in eine gemischte Baufläche und Wohnbaufläche für den Bereich des Kindergartens wurde die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss ist gefasst.



### ➤ Bebauungspläne

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

Der Bebauungsplan Nr. 52 wird in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 297 aufgehoben.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

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

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

Das Wohnquartier an der Skagerrakstraße ist geprägt durch ein Ensemble aus fünf ehemaligen Offizierswohnungen aus den 20/30iger Jahren. Es handelt sich um eingeschossige Satteldachhäuser mit rotem Verblendmauerwerk und einem roten steil geneigtem Satteldach. Die denkmalgeschützten Gebäude werden zum allgemeinen Wohnen genutzt und sind weiträumig von Grün- und Gartenflächen mit prägendem Baumbestand umgeben.

Die Skagerrakstraße ist in dem o.g. Abschnitt bis zum Kasernentor mit einer ca. 150 m langen Doppelallee eingefasst und bildet eine sehr markante städtebauliche Eingangs- / Einfahrtssituation für das folgende Kasernengelände.

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

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

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

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

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

Die ortsbildprägenden Baudenkmale sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.



Übersichtsplan Bestand

## 2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 soll der erste Abschnitt des bereits seit längerem brachliegenden Bundeswehrraums einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich diese Fläche für eine verdichtete Wohnbebauung und Büronutzungen. Das gesamte Gelände steht bereits seit mehreren Jahren zur Vermarktung an; Lösungen zur Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz konnten jedoch nicht gefunden werden.

Da ein dringender Bedarf an preiswerten Wohnraum besteht, soll nunmehr eine Überplanung dieses Areals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 vorgezogen werden. Auf dem Gelände sollen ca. 90 bis 110 Wohnungen realisiert werden und die Verwaltung der Ostfriesischen Landschaft untergebracht werden. Auf Grund des Bedarfs insbesondere auch an preiswerten Wohnraum sollen mindestens 25 Wohnungen dem Preisniveau sozialer Wohnraumförderung entsprechen. Eine Umsetzung dieser Planung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Die wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung werden hierbei abgeleitet aus nachfolgendem städtebaulichem Konzept und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2.1 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

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



## 2.2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

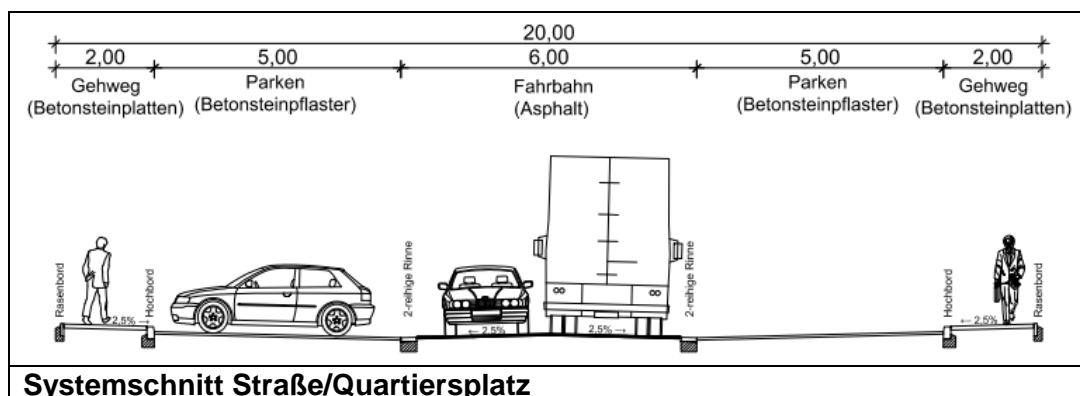
Die Skagerrakstraße dient auch langfristig zur Erschließung der Flächen des ehemaligen Bundeswehrraums. Die heutigen Verkehrsflächen reichen jedoch nicht für zukünftige Anforderungen aus (insbesondere sind zusätzliche Flächen für den Fahrradverkehr (auch im Einmündungsbereich/ersten Entwicklungsabschnitt) zu berücksichtigen).

Die Verkehrsflächen des „Quartiersplatzes“ sind auch als Umfahrt für einen geplanten ÖPNV-Haltepunkt (u.a. Haltepunkt im Zusammenhang der Realschule) vorzuhalten. Zur Sicherung der Erschließung der Erweiterungsflächen des Kindergartens sind entsprechende Verkehrsflächen sowie Wendemöglichkeiten vorzusehen. Die weitere Erschließung der Wohnbauflächen ist konzeptabhängig und somit in Abhängigkeit der Bebauungsform und Dichte zu organisieren.

## 2.3 Städtebauliches Konzept

In Konzeptstudien zur Neuordnung des Geländes wurden für die Nachnutzung der Kasernenflächen Varianten entwickelt, die sich in dem Erhalt der Gebäudesubstanz unterscheiden. In einer Variante wurde ein Ersatzbau für den u-förmigen Gebäuderiegel vorgesehen. Zwischenzeitlich ist jedoch die Nachnutzung des Gebäudes gesichert, so dass die ursprüngliche Variante entbehrlich ist. Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten erarbeitet. Nachfolgend wird die Grundkonzeption dargestellt.

- Die Eingangssituation in das Kasernengelände über die Skagerrakstraße wird beidseitig von doppelten Baumreihen geprägt. Dahinter befinden sich denkmalgeschützte eingeschossige Wohnhäuser. Diese Eingangsstruktur wird erhalten.
- Der „Kasinoplatz“ wird zu einem öffentlichen Platz mit Aufenthaltsqualität ausgebaut. Die ehemalige Grünfläche soll einen Quartiersplatz darstellen und mit einem Pavillon für kulturelle oder tertiäre Nutzungen ausgestattet werden. Der prägende Baumbestand soll soweit möglich erhalten werden. Randlich des Platzes sind jeweils Verkehrsflächen vorgesehen, so dass der Platz umfahren werden und auch als ÖPNV-Haltepunkt mit Wartehäuschen dienen kann. Dabei werden in die Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze integriert.



- Die angrenzenden ortsbildprägenden Kasernengebäude bleiben erhalten und werden zu Wohn-/ und Mischgebäuden umgebaut. Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass der städtebaulich bedeutsame Eingang in das entstehende Stadtquartier auf dem Kasernengelände erhalten bleibt und als öffentlicher Stadtraum genutzt werden kann. Der Erhalt des Gebäuderiegels auf dem Areal südlich des Quartiersplatzes ist durch eine Nachnutzung mit Büronutzungen der Ostfriesischen Landschaft sichergestellt.
- In den rückwärtigen Bereichen sowie auf einem Grundstück an der Bundesstraße werden Baumöglichkeiten für Wohnbebauungen zur Nachverdichtung geschaffen. Nördlich der Skagerrakstraße bestehen diese aus kleineren Einzel-/ Doppelhäusern, die sich an den Bestandsgebäuden entlang der Esenser Straße und der Admiral-Scheer-Straße orientieren.
- Die geplante Umnutzung und Neubebauung ist mit ein bis zwei Vollgeschossen geplant. Die erforderlichen Einstellplätze sollen in den Randbereichen angeordnet werden und durch Gehölzpflanzungen gegliedert bzw. eingefasst werden.
- Südlich der Skagerrakstraße sind hinter den zu erhaltenden Bestandsgebäuden Wohngebäude für verschiedene Nutzergruppen vorgesehen. Geplant sind verdichtete und urbane Wohnformen, wie Geschosswohnungsbauten (als Zwei- oder Dreispänner, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel- / oder Dachgeschoss) sowie zweigeschossige Reihen- und Kettenhäuser. Stellplätze sind ebenerdig auf den Grundstücken vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer. Erweiterungen der Bestandsgebäude sind in den rückwärtigen Bereichen zulässig.
- Fußläufige Verbindungen zur Esenser Straße und zum Wasserwerksweg binden die entstehenden Wohnbauten an das örtliche Erschließungssystem an. Die bestehende Kindertagesstätte bleibt erhalten und kann in begrenztem Umfang erweitert werden. Zukünftig ist eine Verlagerung des Kindergartens vorgesehen. Die dann freiwerdenden Flächen können zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung genutzt werden.
- Die Grünflächen mit raumwirksamen Gehölzreihen beidseitig der Skagerrakstraße bleiben als Abstandsgrünflächen erhalten und rahmen weiterhin den Eingang zum umgenutzten Kasernengelände. Zur Bundesstraße sind ebenfalls Abstandsgrünflächen vorgesehen.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit Erhalt des Kindergartens (Entwurf B) können durch Neubauten ca. 44 neue Wohneinheiten in dem Quartier geschaffen werden. Bei Überplanung des Kindergartens (Entwurf A) ergeben sich insgesamt ca. 59 neue Wohnungen durch Neubauten.



Bauflächen (Neu): 7970 m<sup>2</sup>  
Baufläche Kita: 2274 m<sup>2</sup>

Anzahl neuer Gebäude: 15  
Anzahl neuer Wohneinheiten: ~44  
Anzahl neuer Stellplätze: 69

Stadt Aurich  
Bebauungsplan Nr. 297  
"Skagerrakstraße"

September 2017

Städtebaulicher  
Entwurf B

M. 1 : 1000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Förderung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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



Städtebaulicher Entwurf mit Kindergarten



Einfamilienhaus  
1 Etage + Dach  
je 1-2 WE

2 - Spänner  
2 Etagen + Staffel  
je 5 WE

Reihenhaus  
2 Etagen  
je 3 WE

Kettenhaus  
2 Etagen  
je 1 WE

3 - Spänner  
2 Etagen + Staffel  
je 7 WE

**Stadt Aurich  
Bebauungsplan Nr. 297  
"Skagerrakstraße"**

Bauflächen (Neu): 10244 m <sup>2</sup>	Anzahl neuer Gebäude:	18
	Anzahl neuer Wohneinheiten:	~59
	Anzahl neuer Stellplätze:	87

September 2017 **Städtebaulicher Entwurf A** M. 1 : 1000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
E-Mail: info@nwp-ol.de  
Internet: www.nwp-ol.de

**Städtebaulicher Entwurf ohne Kindergarten**

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Frühzeitige Beteiligung**

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

##### Landkreis Aurich

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

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

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

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

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

Die Hinweise zum Verfahren werden beachtet.

##### OOWV

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

##### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

##### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### NLWKN

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

### Ostfriesische Landschaft -Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut

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

## **3.1.2 Öffentliche Auslegung – Teilbereich A**

Für einen abgeteilten Teilbereich A mit dem Quartiersplatz und dem südlichen Areal mit dem Gebäude für die Ostfriesische Landschaft (Mischgebiet) sowie randlichen Erschließungsflächen wurde bereits eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon haben 4 weder Anregungen noch Hinweise. Es wurden 10 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden:

### Landkreis Aurich

Die Anregung zum Schallschutz wird berücksichtigt. Dem Entwurf des Gesamtplanes wird ein Schallschutzgutachten beigelegt.

Die Bedenken der Stellungnahme vom 14.12.2016 zu den Belangen der Wasserwirtschaft sind gegenstandslos, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass bei Erweiterungsplanungen im Bereich des Bundeswehrgeländes grundsätzlich ein entsprechender Erschließungsentwurf zur Oberflächenentwässerung, der auch Rückhaltemaßnahmen beinhaltet, rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist, wird beachtet.

Der Hinweis zu den weiter erforderlichen Altlastenuntersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Die Altlastenuntersuchung ist Anlage zur Begründung. Die den Flächen, wo nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen ist, sind im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die weiteren Untersuchungen erfolgen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. baubegleitend.

Der Hinweis, dass weitere Ausführungen zum Artenschutz erforderlich sind, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Gesamtplanung werden die Ausführungen zum Artenschutz ergänzt.

Der Hinweis, dass bei Aufstellung von weiteren B-Plänen und baulicher Erschließung des bisher nicht bewerteten Kasernengeländes eine ausführliche flächendeckende Kartierung der Biotope, die Erfassung wertgebender Einzelgehölze und Strukturen sowie der Fledermauspopulationen und die Erstellung weiterer Artenschutzrechtlicher Gutachten (Avifauna, Flechten) notwendig ist, wird beachtet.

Der Hinweis zum Schutz zur Erhaltung festgesetzter Gehölze wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Hinweis zum Nachweis der Kompensation wird beachtet. Die Standorte von überplanten Bäumen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Darüber hinaus wird von keiner mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft einhergehender Strukturentwertung ausgegangen, sodass keine weiteren Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich sind und die Stadt der Empfehlung des Landkreises zur Umsetzung weitergehender Maßnahmen nicht folgt. Dass kein Eingriff vorliegt, wurde in der Stellungnahme des Landkreises bestätigt.

Die Pflanzliste für eine mögliche Eingrünung der Stellplätze wird um das Waldgeißblatt ergänzt.

Der Hinweis zur Nummerierung des B-Planes im Fledermausgutachten wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 334 erfasste ursprünglich das gesamte Bundeswehrgelände. Die Nummer wurde für den Teilbereich Skagerrakstraße auf B-Plan 297 geändert.

Die Hinweise zum Artenschutz werden beachtet. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. Der Hinweis für die Umsetzungsebene wird zur Kenntnis genommen. In der im Umweltbericht dokumentierten SAP sind bereits entsprechende Hinweise für die nachgeordnete konkrete Umsetzungsebene dargelegt.

Der Hinweis, dass für die Überplanung des anliegenden Kasernengeländes auf B-Planebene weitere Untersuchungen erforderlich sind (avifaunistische Bewertung inklusive Brutvogelkartierung) wird beachtet.

Die Hinweise zur Änderung des LROP werden beachtet. Der Landkreis hat keine raumordnerischen Bedenken. Die Revitalisierung des ehemaligen Kasernenstandortes entspricht der Vorgabe des RROP, eine konsequente Innenentwicklung zu betreiben (RROP-Entwurf 2015 Kap. 3.12 Ziff. 02) und wird entsprechend begrüßt.

Die Hinweise zur Telekommunikation werden beachtet.

Die Hinweise zur FNP-Änderung werden beachtet.

#### Ostfriesische Landschaft -Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut

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

#### NLWKN

Der Hinweis NLWKN wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist sicherzustellen. Da die Versiegelungsrate nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird in der Erschließungsplanung sichergestellt.

#### Entwässerungsverband Aurich

Die Hinweise des Entwässerungsverband Aurich werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände und Bedenken erhoben, da erhöhte Abflussverschärfungen von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten sind.

### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

### OOWV

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet Teilbereich A liegen keine Leitungen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung in die Begründung aufgenommen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

### LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Aurich

Der Hinweis zur Plangrundlage wird beachtet, die Plangrundlage wird angefordert und ausgetauscht.

### Naturschutzbund

Der Hinweis auf die im Bereich der Skagerrakstraße vorkommenden besonders geschützte Pilze und Flechten wird in die Bestandsdokumentation des Umweltberichtes und in die Begründung aufgenommen. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

## **3.1.3 Öffentliche Auslegung des Gesamtplanes**

Nach Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes wird der Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr für den gesamten Geltungsbereich ausgelegt.

Eine grundsätzliche Verlängerung der Monatsfrist zur öffentlichen Auslegung wird nicht für erforderlich gehalten, da keine wichtigen Gründe für eine längere Frist (§ 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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



### 3.2.1 Verkehrliche Belange

#### ➤ Erschließung

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

#### ➤ Verkehrsuntersuchung

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



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

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

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

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

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

### 3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** von der Esener Straße (B 210) und der Skagerrakstraße vorbelastet. Wie aus der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, werden die Verkehrsmengen in der Skagerrakstraße durch die Nachnutzung des Kasernengeländes ansteigen.

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 297 werden ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

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

Zur Prüfung der Auswirkung und Ermittlung geeigneter Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro IEL<sup>2</sup> aus Aurich erstellt. Hieraus ist zu entnehmen, dass es im gesamten Plangebiet zu erheblichen Überschreitungen tags und nachts durch Verkehrslärm kommt. Entsprechend der Überschreitungen ergeben sich Lärmpegelbereiche von I bis VII, wobei der Lärmpegelbereich VII außerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den nachfolgenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7 entsprechen.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,res = 30 dB	erf. R'W,res = 30 dB
III	erf. R'W,res = 35 dB	erf. R'W,res = 30 dB
IV	erf. R'W,res = 40 dB	erf. R'W,res = 35 dB
V	erf. R'W,res = 45 dB	erf. R'W,res = 40 dB
VI	erf. R'W,res = 50 dB	erf. R'W,res = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zusätzlich ist in Schlafräumen durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf den, den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und/oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen. Im Lärmpegelbereich VII sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig. Die entsprechenden DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Aurich bereitgelegt.

Die am stärksten belasteten Bereiche mit den Lärmpegelbereichen V bis VII liegen im Mischgebiet an der B 210. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte kommt an dieser Stelle ein aktiver Lärmschutz nicht in Frage. Für diese vorhandene Bauzeile wurde daher durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich – aufgrund der Vorbelastung bereits bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz durch ein Sanierungsprogramm gefördert. Somit können auch im Mischgebiet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Durch die Nachnutzung des Kasernengeländes werden lediglich zwei Neubauten im Mischgebiet möglich. Hierfür gelten die im Lärmschutzgutachten festgelegten Lärmschutzmaßnahmen. Diese erfordern einen höheren baulichen Aufwand. Nach Möglichkeit sollten die Neubauten im Mischgebiet daher für die gewerblichen Anteile genutzt werden.

<sup>2</sup> IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Schalltechnische Stellungnahme Nr. 3987-17-L1\_00\_03 vom 28.09.2017

Die Bauzeile mit dem Kindergarten und möglicher Nachverdichtung liegt im Lärmpegelbereich IV. Die weiteren Bereiche für Neubauten liegen überwiegend im Lärmpegelbereich III. Durch die vorhandene Bebauung an der B 210 wird eine Abschirmung erzielt, so dass sich der Lärmpegel um etwa einen Lärmpegelbereich reduziert und sich die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz reduzieren. So kann im Lärmpegelbereich II auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllt werden. In der dritten Bauzeile sind durch die Abschirmung Außenwohnbereiche ggf. auch ohne Abschirmung möglich.

Die denkmalgeschützten Bauten an der Skagerrakstraße und die dort möglichen Neubauten liegen in den II bis V. Auch hier ergeben sich in den rückwärtigen Bauzeilen die o.g. Abschirmeffekte.

Das Mischgebiet mit dem Gebäude für die Ostfriesische Landschaft liegt überwiegend im Lärmpegelbereich II. Hier sind i.d.R. keine expliziten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt Aurich kommt nach Prüfung der Auswirkungen des Lärmschutzgutachtens zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können und nimmt die Vorbelastung zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf.

### 3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Ein Teil des Plangebietes gehört zum Bebauungsplan Nr. 52, der in dem betreffenden Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 297 überplant wird. Nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 52 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Diese wird auch in den Bebauungsplan Nr. 297 übernommen, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt. Für die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) ist nach dem Ursprungsplan nach die BauNVO von 1977 anzuwenden. Demnach ist die Versiegelung nicht begrenzt. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 anzuwendende BauNVO 1990 reduziert sich die zulässige Versiegelung auf 50 v. Hundert.

Für den Planbereich, der bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst wurde, wird der versiegelte Bestand der zulässigen Versiegelung durch die Planung gegenübergestellt.

#### ➤ Planbereich im Ist-Zustand

Nutzungen/Versiegelung im Bestand	Nicht überbaute Flächen	Planrecht/ Versiegelung
Bestehendes Planrecht aus B-Plan Nr. 52 (MI, WA)		13.113 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßen (Skagerrakstraße, Zufahrt, Gebäudeumfahrt, Stellplätze)		11.475 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude		6.175 m <sup>2</sup>
Nebengebäude		330 m <sup>2</sup>
Quartiersplatz (Scherrasen mit Baumbestand)	2.160 m <sup>2</sup>	
Scherrasenflächen /Abstandsgrün	3.815 m <sup>2</sup>	
Baumbestand an der Skagerrakstraße	4.200 m <sup>2</sup>	
Gärten mit Heckenstrukturen und Rasenflächen	13.013 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>23.180 m<sup>2</sup></b>	<b>31.093 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54.281 m<sup>2</sup></b>	

➤ **Planbereich im Plan-Zustand**

<b>zulässige Versiegelung durch Umnutzung (gemäß Festsetzungen)</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Mögliche Versiegelung</b>	
Allgemeines Wohngebiete WA 1	7.077	45 %	3.185 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete WA 2	1.298	45 %	584 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete WA 3	4.985	60 %	2.991 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete WA 4	5.110	60 %	3.066 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete WA 5	4.205	60 %	2.523 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1	7.366	60 %	4.420 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 2	7.308	75 %	5.481 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.446	Ca. 80 %	5.957 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	791	Ca. 80 %	633 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.281	Ca. 40 %	912 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	827	Ca. 80 %	662 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	5.587		-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54.281 m<sup>2</sup></b>		<b>30.414 m<sup>2</sup></b>

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

Die schadhlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung für den Quartiersplatz und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Umnutzung oder Neuerrichtung von Gebäuden nachgewiesen.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

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

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild werden auf Grundlage der aktuellen Nutzungen (einschließlich bestehendem Versiegelungsrad) die Bestände dem der Neuaufstellung mit den entsprechenden Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegenübergestellt. So ergeben sich gegenüber den bisherigen Flächennutzungen mit der großflächigen Bebauung und der umfangreichen Versiegelung auf dem Kasernengelände mit der Umplanung in Wohn- und Mischgebiete und der Verkehrsflächengestaltung keine zusätzlichen Versiegelungen. Ein Eingriff ergibt sich in der Flächenbilanz nicht.

Wertgebend sind die vorhandenen Altbäume. Unter dem Vermeidungsgrundsatz werden die wertgebenden Laubbäume auf dem Quartiersplatz und parallel der Skagerrakstraße als zu erhalten festgesetzt. Lediglich die Beseitigung von zwei Birken und einer Kastanie kann zur Umsetzung des Gesamt- und Verkehrskonzeptes nicht vermieden werden. Auf den Erhalt einer Linde wird aufgrund des schlechten Zustandes verzichtet.

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme und die weiteren Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Die nach der Baumschutzsatzung geschützten, aber im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzten Bäume sind unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit und der Wohnbebauung möglichst zu erhalten. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Der Verlust der vier Laubbäume auf dem Quartiersplatz soll durch die Neuanpflanzung von mittelgroßen heimischen Laubbäumen erfolgen. Der Ausgleich wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro 5 Stellplätze je ein standortgerechter Laubbaum neu zu pflanzen. Diese Anpflanzungen können als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

### 3.2.5 Artenschutz

Die Gehölze und Gebäude können allgemein als für Vogelarten und für Fledermäuse bedeutsam sein. Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung wird in der speziellen Artenschutzprüfung (SAP) im Umweltbericht vorausschauend prognostiziert, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

Nach gutachterlichen Ergebnissen<sup>3</sup> wurden im Plangebiet keine für Fledermäuse geeignet erscheinenden Habitatbäume festgestellt. Auch konnten insgesamt keine Sommerquartiere (inkl. Balz/Paarungsquartiere) festgestellt werden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Nach jetzt 4 Jahren dürfte sich das Habitatpotenzial der Bäume nur unwesentlich verändert haben. Insofern legt die Stadt Aurich die vorliegende Untersuchung für den Bebauungsplan weiterhin als ausreichend repräsentativ zu Grunde. Auf der Umsetzungsebene ist vor der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden eine erneute Überprüfung der Quartiersqualitäten für Fledermäuse vorzunehmen. Darauf wird bereits in der im Umweltbericht dokumentierten SAP hingewiesen. Soweit dann mittlerweile im ungünstigsten Fall doch Fledermausquartiere betroffen sein könnten, ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Bereitstellung von Ersatzquartieren sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

<sup>3</sup> Faunistica – Bürogemeinschaft für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen: Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse zum B-Plan Nr. 334 „Bundeswehrgelände Skagerrakstraße“ Stadt Aurich; Travenhorst Juni 2015

Damit wird gegen das Verbot des § 44 Absatzes 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht verstoßen und es ist bereits an dieser Stelle zu erkennen, dass kein artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft entgegenstehen. Die im Umweltbericht dokumentierte SAP wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Gegenwertig ist davon auszugehen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Über die ermittelten Befunde hinaus können sich Fledermausquartiere in den vorhandenen und ggf. abzubrechenden Gebäuden bilden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudesubstanz diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abfassung des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp und Wellenlängen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden. Es werden im Umweltbericht entsprechende Hinweise für die nachgeordnete Umsetzungsebene zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch Lichtemissionen gegeben.

Der NABU hat auf nicht auszuschließende Vorkommen von an Bäumen siedelnden besonders geschützten Flechten hingewiesen<sup>4</sup>. Die Hinweise auf die Auswirkungen von Sammeltätigkeiten auf die genannte Pilzart werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die möglichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht nur vorkommende Pilze und Flechten und werden in der Auswirkungsprognose des Umweltberichtes bereits allgemein und stellvertretend über die Betroffenheiten des Quartiersplatzes (Scherasen und Baumbestand) und der Scherrasenfläche/Abstandsgrün Lebensräume erfasst. Der Hinweis des Naturschutzbundes zu nicht auszuschließenden Vorkommen von besonders geschützten an Bäumen siedelnden Flechten wird ergänzend in den Umweltbericht aufgenommen. Hinweise zu Untersuchungsanforderungen für bisher nicht untersuchte Arten bzw. Artengruppen haben sich nach den Ergebnissen der behördlichen Prüfung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht ergeben, so dass die Stadt Aurich stellvertretend für das vorkommende Artenpotenzial die erfassten Habitatstrukturen / Biotoptypen zu Grunde legt und auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

### 3.2.6 Denkmalpflege

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

---

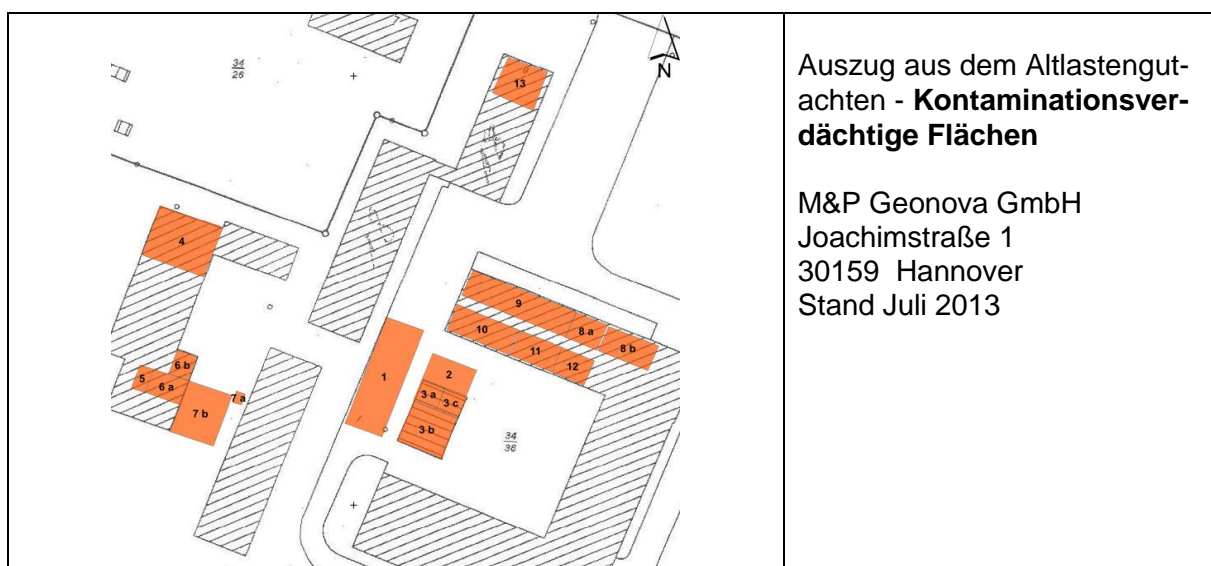
<sup>4</sup> Gemäß § 44 BNatSchG liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Bei den Gebäuden nördlich und südlich der Skagerrakstraße sowie südlich des Quartiersplatzes handelt es sich um **Einzelbaudenkmale** gemäß § 3 [2] des NDSchG. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal darf das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt werden.

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

### 3.2.7 Altlasten

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





## 4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **vorhandene Bebauung an der Bundesstraße** sowie zwei mögliche Neubauten werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Realnutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da sich das geplante Mischgebiet im Eingangsbereich zu dem historischen Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände befindet, werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild, das sich durch eine raumwirksame Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist und sind daher ebenfalls nicht zulässig.

Das **vorhandene Gelände mit der u-förmigen Bebauung im Osten** wird ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um hier eine Verwaltungsnutzung der Ostfriesischen Landschaft unterzubringen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert.

Die übrigen Bereiche mit **vorhandener und geplanter Wohnbebauung sowie der Kindergarten** werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche in die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gegliedert.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen in erster Linie zentrumsnahe Wohnungen gesichert und entwickelt werden. Ergänzende kleinteilige Nutzungen zur Versorgung des Gebietes entsprechend dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Der Kindergarten kann aus dem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind mit der Zielsetzung verträglich und werden daher nicht eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen jedoch – schon aufgrund der Ansprüche an die Fläche und die Erschließung – nicht in das Wohngebiet und sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

#### ➤ Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die bebauten Bereiche auf dem Areal der **ehemaligen denkmalgeschützten Offizierswohnungen** werden beidseitig der Skagerrakstraße als Allgemeines Wohngebiet **WA 1** gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Die überbaubaren Flächen sichern den denkmalgeschützten Bestand und ermöglichen eine Nachverdichtung. Im Bereich der Baudenkmale sind rückwärtige Anbauten durch überbaubare Flächen gesichert. In Richtung Skagerrakstraße, in Richtung Admiral-Scheerstraße und zum Quartiersplatz wird die raumbildende Flucht durch Baulinien markiert, zu den übrigen Seiten sind Baugrenzen vorgesehen. Die geplanten Neubauten zur Ergänzung der Baudenkmale werden mit relativ engen Baugrenzen gesichert und erhalten die gleichen Ausnutzungsziffern wie der Bestand. Es gilt die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Es soll eine kleinteilige Bebauung gesichert werden.

Entsprechend der Vorgaben durch die Baudenkmale werden eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass sich die Neubauten in die vorhandene Höhenentwicklung einfügen. Die für die Höhenentwicklung relevanten Baudenkmale sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.

➤ **Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Für den **Bereich westlich des Quartiersplatzes** erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (**WA 2**) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Die überbaubaren Flächen sichern das vorhandene Baudenkmal. Zum Quartiersplatz sind Baulinien festgesetzt. Entsprechend der Planungsrahmenbedingungen wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird entsprechend der Bestandsgebäude (Baudenkmal) auf maximal 8,00 m begrenzt. Die Firsthöhe des Baudenkmals ist mit ca. 12,80 m geringfügig höher als die Festsetzung. Die Höhenentwicklung des Baudenkmals ist jedoch durch den Denkmalschutz gesichert.

➤ **Allgemeines Wohngebiet WA 3**

Für den **Bereich südwestlich des Quartiersplatzes** und die **Bauzeile mit dem Kindergarten und angrenzenden Flächen zur Nachverdichtung** erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (**WA 3**) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Die überbaubaren Flächen sichern die bestehenden Gebäude (Kindergarten) und ermöglichen Neubauten für eine Nachverdichtung. Entlang der bestehenden Gebäude sind in Richtung Quartiersplatz Baulinien festgesetzt. Entsprechend der Planungsrahmenbedingungen wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

➤ **Allgemeines Wohngebiet WA 4**

Für den **Bereich östlich des Kindergartens bzw. südwestlich des Mischgebietes** erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (**WA 4**) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Für diesen Abschnitt sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um ein städtebauliches Gewicht sowohl in der Baumasse als auch in der Anzahl der Wohnungen sicherzustellen. Die überbaubaren Flächen sichern Neubauten für eine Nachverdichtung. Es gilt die offene Bauweise.

➤ **Allgemeines Wohngebiet WA 5**

Die **vorhandene Wohnbebauung** nördlich des Wasserwerkswegs wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (**WA 5**) ausgewiesen. Da hier bereichsweise bereits eine höhere Verdichtung vorhanden ist, werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Es gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 12 m. Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung von randlichen Abständen flächendeckend ausgewiesen.

➤ **Mischgebiet MI 1**

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Mischgebiet **MI 1** an der Bundesstraße erfolgen im Grundsatz analog dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Zusätzlich wird hier jedoch auch eine maximale Traufhöhe festgesetzt, um im Zusammenhang mit örtlichen Bauvorschriften die Merkmale der vorhandenen Bebauung zu sichern. Die Traufhöhe wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 6,50 m begrenzt. Die überbaubaren Flächen schließen flächendeckend an die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes an.

### ➤ **Mischgebiet MI 2**

Entsprechend der vorhandenen Verdichtung und der erforderlichen Grundstücksausnutzung für Stellplätze und Zufahrten wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch auch Gebäudelängen über 50 m. Diese Festsetzung trägt den bestehenden Gebäudelängen Rechnung. Der Erhalt des Gebäuderiegels wird teilweise durch Baulinien gesichert. Da im Inneren ein zusätzlicher Baukörper entstehen soll, wird die überbaubare Fläche hier durch Baulinien erweitert.

Entsprechend der Planungsrahmenbedingungen wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird entsprechend der Bestandsgebäude (Baudenkmal und Anbau) auf maximal 6,50 m begrenzt. Die Firsthöhe des Baudenkmals ist mit ca. 15,30 m höher als die Festsetzung, die Traufhöhe ist mit ca. 4,80 m geringer. Die Höhenentwicklung des Baudenkmals ist jedoch durch den Denkmalschutz gesichert.

### ➤ **Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete**

In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 50 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Hierdurch soll eine einheitliche Sockelhöhe gesichert werden.

## **4.3 Verkehrsflächen**

Die Skagerrakstraße und die Planstraßen werden - einschließlich der Busumfahrt und der öffentlichen Einstellplätze - als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Erschließungssystem sichert nach Norden eine Anbindung an die Admiral-Scheer-Straße und südlich der Skagerrakstraße eine fußläufige Anbindung an die B 210. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Gleiches gilt für eine fußläufige Anbindung vom Mischgebiet an den Wasserwerksweg.

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

Die Henri-Dunant-Straße ist eine private Verkehrsfläche und wird daher teilweise dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordnet. Im Anschluss an den Wasserwerksweg wird ein Teil als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Zudem erfolgen eine fußläufige Anbindung nach Norden und die Absicherung durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

## **4.4 Flächen für Stellplätze**

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Stellplätze werden als zusammenhängende Flächen für Einstellplätze ausgewiesen. Diese Festsetzung sichert Flächen für den Einstellplatzbedarf und trägt zur Gliederung des Baugebietes bei.

#### **4.5 Grünflächen, Erhaltungsgebote**

Die den nördlichen Baudenkmalen vorgelagerten Grünflächen zur Bundesstraße und zur Skagerrakstraße werden als Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen und mit Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB für die prägenden Großbäume versehen. Zielsetzung der Stadt ist die planungsrechtliche Absicherung einer öffentlichen Grünfläche, um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen sicherzustellen. Die Verfügbarkeit der Flächen kann durch das an das Sanierungsgebiet gebundene Vorkaufsrecht in Aussicht gestellt werden.

Weitere Erhaltungsgebote sichern markante Bäume auf dem Quartiersplatz, im südlichen Wohngebiet und auf dem Gelände des Kindergartens. Auf dem Quartiersplatz werden 6 Linden, 1 Kastanie, eine Birke und eine Eiche erhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Eiche und Linden erhalten.

Auf weitere Erhaltungsfestsetzungen wird zugunsten der Nachverdichtung verzichtet. Sollten Bäume beseitigt werden, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist ein entsprechender Ersatz im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung der Einstellplätze durch Baumpflanzungen getroffen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für eine mögliche Begrünung der Stellplätze durch Rankgerüste oder Pergolen wird eine Pflanzliste in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der B 210**

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der stark belasteten Bundesstraße B 210 werden für die betroffenen Bereiche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Passiver Schallschutz an Gebäuden,
- Besonderer Schutz der Schlafräume,
- Schutz und Einschränkung der Außenwohnbereiche.

#### **4.7 Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf**

Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 2 mindestens 25 Wohnungen für Personen bereit zu stellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die Stadt möchte durch diese Festsetzung den Bau von Wohnungen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung absichern. Diese zweckgebundenen Wohnungen sind sowohl belegungs- als auch mietgebunden. Zur Belegungsbindung wird eine höchstzulässige Miete festgelegt. Die Stadt Aurich macht von dieser Regelung Gebrauch, um Sorge dafür zu tragen, dass zusätzlicher Wohnraum für die o.g. Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, da dieser auf absehbare Zeit innerhalb des Stadtgebietes nur unzureichend vorhanden sein wird. Diese Festsetzung wird auch durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## 4.8 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>54.281 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA1	7.077 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA2	1.298 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA3	4.985 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA4	5.110 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA5	4.205 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1	7.366 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 2	7.308 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.446 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.899 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit Erhalt von Bäumen	1.772 m <sup>2</sup>

## 5. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Für die Abschnitte, die durch Baudenkmale gekennzeichnet sind und die sowohl die Skagerakstraße als auch den Quartiersplatz rahmen, werden Vorhaben für die Dach- und Fassadengestaltung und die Grundstücksränder gegeben. Dabei orientieren sich die Bauvorschriften an der denkmalgeschützten Bebauung. Dieses betrifft die allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit Baudenkmalen beidseitig der Skagerrakstraße, das allgemeine Wohngebiet WA 2 westlich des Quartiersplatzes und das Mischgebiet MI 2 mit einem Baudenkmal südlich des Quartiersplatzes.

Die vorhandenen Gebäude haben einheitlich symmetrisch geneigte Satteldächer in roter bis rotbrauner Farbgebung. Dieses Gestaltungsmerkmal wird vereinheitlicht in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Weiterhin prägend sind die Dachgauben, die in den jeweiligen Baudenkmalen unterschiedlich gestaltet sind. Diese Merkmale werden entsprechend differenziert festgesetzt. Die Fassaden der Baudenkmale sind einheitlich durch rotes Ziegelmauerwerk geprägt. Entsprechen erfolgt eine einheitliche Festsetzung. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 verlaufen parallel zu den Grünanlagen der Skagerrakstraße. Um den Sichtbezug von der Skagerrakstraße zu den Baudenkmalen sicherzustellen, wird hier eine Einfriedung ausgeschlossen. Zur Admiral-Scheer-Straße und zur Esener Straße wird die Grundstückseinfriedung auf 1,20 m begrenzt. Dieses gilt auch für die straßenseitigen Grundstücksgrenzen der übrigen Baudenkmale, um die Sichtbeziehungen zu erhalten.

Die ortsbildprägenden Baudenkmale sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Für das Mischgebiet MI 1 an der Esener Straße werden Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt, um die ortsbildprägenden Merkmale der Bebauung zu sichern.

Für alle Baugebiete wird eine Regelung aufgenommen, die eine ortsuntypische Fassadengestaltung ausschließt.

**Allgemeines Wohngebiet WA 1  
(Baudenkmale/Neubauten an Skagerrakstraße)**

**1. Dächer**

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

**2. Dachausbauten**

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 50% der Trauflänge zulässig.

**3. Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

**4. Einfriedungen**

- (1) Grundstückseinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur Skagerrakstraße sind nicht zulässig.
- (2) Grundstückseinfriedungen zur Esenser Straße und zur Admiral-Scheer-Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

**Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Gebäude Nr. 17 Nord)  
(Baudenkmal westlich Quartiersplatz)**

**1. Dächer**

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

**2. Dachausbauten**

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Trauflänge zulässig.

**3. Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

**4. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## Mischgebiet MI 1 (Gebäude Esener Straße)

### 1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 ° und höchstens 50 ° zulässig.
- (3) Es sind nur anthrazitfarbene und rote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.
- (4) Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

## Mischgebiet MI 2 (Gebäude Nr. 17) (Baudenkmal südlich Quartiersplatz)

### 1. Dächer

- (1) Als Dachformen sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit beiderseits gleicher Traufhöhe zulässig.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 ° und höchstens 50 ° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen, nicht-glasierten Tonziegel und Dachsteinen.

### 2. Dachausbauten

Dachausbauten (Gauben, Giebel, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster etc.) sind nur in einer Gesamtbreite bis zu 80% der Traulänge zulässig.

### 3. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

### 4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5

1. Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

## RAL - Farben

Für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung in Rot-, Rotbraun- und Anthrazittönen sind die Farbtöne folgender RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR) maßgeblich:

### Farbreihen

rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027,3031,  
braun 8001-8025 und 8028,  
anthrazit 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043.

## Begrünung von Einstellplätzen

Bei der Begrünung von Stellplatzflächen durch Pergolen oder Rankgerüsten sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

### Pflanzenliste 3 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	<i>Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera peridymenum</i>

## Ausnahmen

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Wintergärten.



## 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Ver- und Entsorgung

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

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

**Brandschutz:** Die Löschwasservorhaltung ist kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/St. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

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

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

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

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

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Kosten möglicher Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

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

## 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

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

### Ortsübliche Bekanntmachung

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

### Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 297

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

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

Aurich, den

---

Bürgermeister

### Hinweis:

*Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017, wo die Änderung des Baugesetzbuches bekannt gemacht wurde, durchgeführt. Damit wird das Bauleitplanverfahren nach den mit Beschluss vor der Änderung vom 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.*

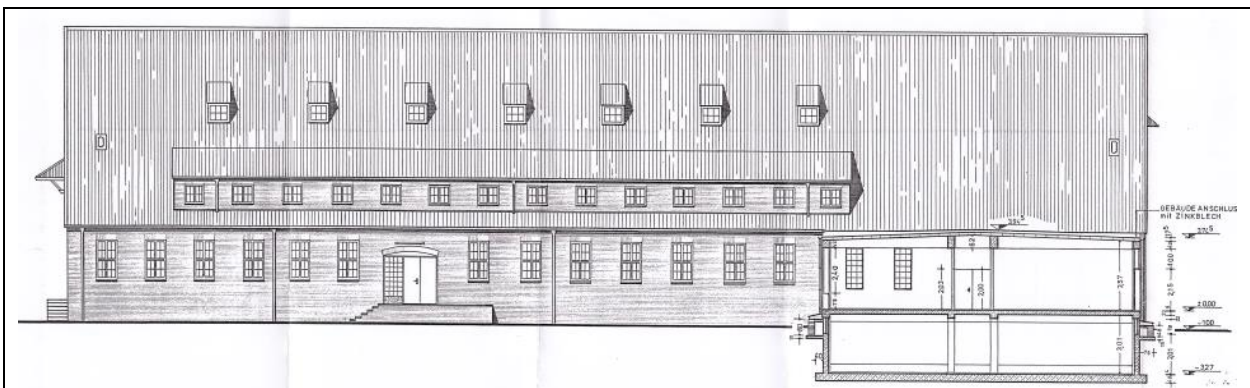
## Anlage – Ortsbildprägende Baudenkmale



Offiziershäuser beidseitig Skagerrakstraße



Gebäude Nr. 17 Baudenkmal südlich Quartiersplatz



Gebäude Nr. 17 südlich Quartiersplatz

