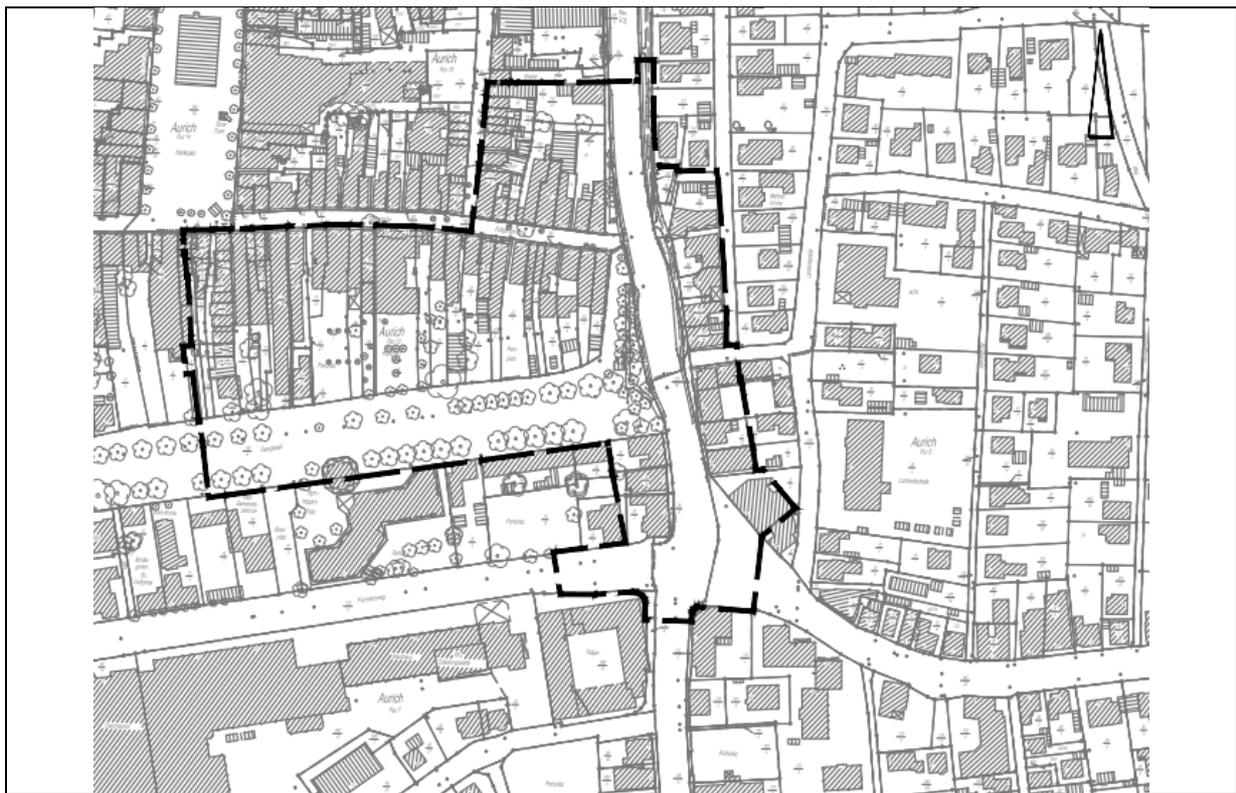


Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“

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



Übersichtsplan

15. November 2017

2. Entwurf

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.....	7
1.5.3. Vorbereitende Untersuchung	8
1.5.4. Städtebaulicher Wettbewerb.....	9
1.5.5. Einzelhandelsgutachten.....	10
1.5.6. Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“.....	10
1.5.7. Sanierungsplanung.....	11
1.5.8. Fachplanungen.....	12
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	14
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	16
3.1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
3.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	16
3.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.....	17
3.1.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	17
3.1.4. Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	22
3.2. Relevante Abwägungsbelange	23
3.2.1. Verkehrliche Erschließung	23
3.2.2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
3.2.3. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	33
3.2.4. Denkmalpflege.....	35
3.2.5. Altablagerungen	37
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	37
4.1. Art der baulichen Nutzung	38
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	42
4.3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	44
4.4. Verkehrsflächen.....	47
4.5. Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen.....	48
4.6. Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm.....	49
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	49
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	57
6.1. Städtebauliche Übersichtsdaten	57
6.2. Ver- und Entsorgung.....	57
6.3. Daten zum Verfahrensablauf	58

Anlagen:

1. Lärmschutzgutachten Stand Januar 2012
2. Lärmschutzgutachten - Ergänzung vom November 2017
3. Verkehrliche Untersuchung zur Anbindung des Georgswalles an die Große Mühlenwallstraße im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes

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. Zudem soll der Ausbau der Großen Mühlenwallstraße durch diese Planung vorbereitet werden. Für den Bereich östlich der Großen Mühlenwallstraße sind in diesem Zusammenhang Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 298 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 unstrukturier- te 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 Georgs- walls 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 nördlich der Fußgängerzone

Das Quartier nördlich der Fußgängerzone ist entlang der Osterstraße und der Wallstraße kleinteilig mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bebaut. Eine Ausnahme bildet ein dreigeschossiger Baukörper an der Großen Mühlenstraße mit drei Vollgeschossen. Die Ge- bäude sind überwiegend traufständig. Teilweise sind auch Flachdachbauten vorhanden. In den Gebäuden befinden sich Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastro- nomiebetriebe. In Richtung Große Mühlenwallstraße ist ein größerer Parkplatz vorhanden. Dieser wird über die vorgenannte Straße erschlossen und ist durch Löhnen an die Oster- straße und Wallstraße angebunden. Nördlich des Quartiers befindet sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage.

Quartier südlich Fußgängerzone

Bei den bebauten Flächen südlich der Osterstraße handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Fußgängerzone. Größtenteils sind Einzelhandels- nutzungen vorhanden. Diese werden durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe er- gänzt. Die Baukörper sind ein- bis zweigeschossig, wobei die Zweigeschossigkeit überwiegt. Größtenteils ist bei den Gebäuden eine Giebelständigkeit vorhanden, die in Teilbereichen durch traufständige Gebäude unterbrochen wird. Den bebauten Grundstücken südlich der Osterstraße sind rückwärtig neben privaten Gartenflächen auch größere Parkplatzflächen zugeordnet, die über den Georgswall erschlossen werden und über Löhnen und Passagen mit der Fußgängerzone verbunden sind. In Einzelfällen sind auf den rückwärtigen auch Ge- bäude mit einem Flachdach vorhanden. Innerhalb dieses Quartiers sind nur wenige Bäume vorhanden.

Bebauung westlich Große Mühlenwallstraße

Hier handelt es sich um drei bebaute Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die überwiegend gastronomisch genutzt werden. Die Gebäude sind alle traufständig zur Straße ausgerichtet.

Bebauung östlich Große Mühlenwallstraße

Der Bereich ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Mischnutzung geprägt.

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 Hafenstraße und zur Erschließung des Innenstadtkerns. Am Hafenplatz befindet sich das Pingelhaus als denkmalgeschütztes Gebäude.

Große Mühlenwallstraße

Bei der Großen Mühlenwallstraße handelt es sich um eine mehrspurige Fahrbahn mit beidseitigen Nebenanlagen, Verkehrsgrünflächen und Querungsstellen. Im südlichen Knotenpunkt besteht eine Einmündung nach Westen in den Fischteichweg, der u. A. zur verkehrlichen Anbindung des Rathauses und des Einkaufszentrums Carolinenhof dient. Im Osten erfolgt eine Einmündung in die Fockenbollwerkstraße, die stadtauswärts führt.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfasst einen ca. 4,9 ha großen Bereich im Südosten der Altstadt von Aurich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet

- ⇒ ein Quartier südlich der Fußgängerzone Osterstraße und dem Georgswall,
- ⇒ ein Quartier nördlich der Fußgängerzone Osterstraße und östlich der Wallstraße bis zur nördlich gelegenen Zufahrt zur Tiefgarage Marktplatz,
- ⇒ Teilabschnitte der Großen Mühlenwallstraße, des Fischteichwegs und der Fockenbollwerkstraße,
- ⇒ an die Große Mühlenwallstraße im Westen angrenzende Grundstücke zwischen Georgswall und Fischteichweg,
- ⇒ an die Große Mühlenwallstraße im Osten angrenzende Grundstücke Nr. 21 bis 37,
- ⇒ sowie Teilbereiche der an die Große Mühlenwallstraße im Osten angrenzenden Grundstücke Nr. 24 sowie Nr. Nr. 31. 33 und 35.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

□ Landesraumordnungsprogramm

Das LROP 2008 (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. Der Entwurf des RROP 2015 für den Landkreis Aurich enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

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. 298 wird aus einer gemischten Baufläche und Wohnbaufläche entwickelt.

□ Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 213

Für das Quartier zwischen Osterstraße und Georgswall gilt der Bebauungsplan Nr. 213 mit der Ausweisung eines Kerngebietes. In den randlichen Bereichen zur Osterstraße und zum Georgswall sind in den Erdgeschossen 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 Georgswalles, 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 Löhnen 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 Georgswalles 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

Dieser Bebauungsplan gilt für das Quartier nördlich der Osterstraße und westlich der Wallstraße. Hier sind ebenfalls Kerngebiete ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist hier ähnlich geregelt wie im B-Plan 213, wobei sich die Einschränkung in einem Teilbereich nur auf die Unzulässigkeit von Spielhallen und Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters bezieht. 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 durchgeführt. 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 gehört 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.

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.

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 geplantem 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 Mangel 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 Wettbewerbserwurf 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 Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 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 Carolinenhofs 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 Bürozonenn 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 fasst 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

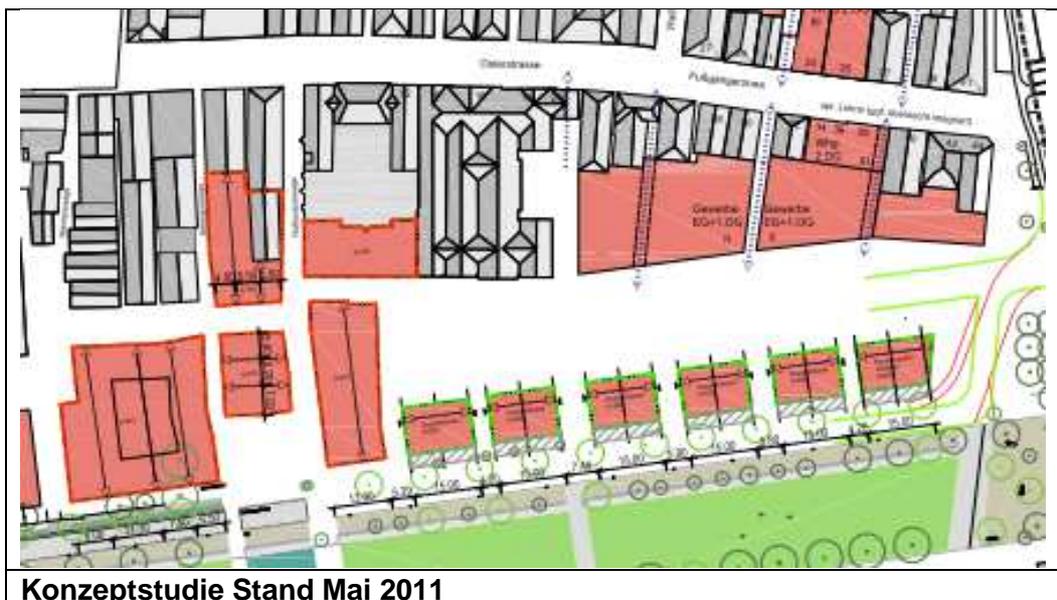
Verkehrsplanung

Für die verkehrliche Neuordnung der Großen Mühlenstraße und die Planung der Tiefgarage erfolgt eine Fachplanung durch das Büro Thalen aus Neuenburg (siehe hierzu Kapitel 3.2.1).

Es 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 25.08.2016 vom Rat der Stadt Aurich zur Kenntnis genommen.

Städtebauliche Konzeptplanungen

Für die **Neuordnung der Rathauspassage** und dem Quartier zwischen der Osterstraße, der Burgstraße, der Großen Mühlenwallstraße und dem Georgswall liegt eine städtebauliche Studie des Architekturbüros Henry Ripke³ vor. Diese Planung basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs. Im Bereich der Passagen ist vorgesehen, die vorhandenen Baukörper zwischen Rathauspassage und Abeggpassage rückwärtig durch einen Anbau zu ergänzen. Im südlichen Abschnitt am Georgswall sollen vorhandene Bauten durch Neubauten so ersetzt werden, dass die Passagen deutlicher herausgeformt werden und zusammen mit Plätzen in der Fußgängerzone und auf dem Georgswall eine Verbindung zum Rathaus markieren. An der Osterstraße sollen im östlichen Abschnitt einige Gebäude durch Neubauten ersetzt und rückwärtig mehr Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Weitere Einzelhandelsflächen sollen zur Rathauspassage und zur Großen Mühlenwallstraße entstehen und hier zugleich Raumkanten sichern. Am Georgswall soll auf den Freiflächen eine Wohnbebauung in Form von Stadtvillen entstehen.



Konzeptstudie Stand Mai 2011

- 2 PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover
- 3 Henry Ripke Architekten, Hasenheide 54, 10967 Berlin

Zwischenzeitlich wurde für den östlichen Bereich ein **Parkhauskonzept** von der NWP Planungsgesellschaft entwickelt. Damit entfallen zwei der im o. g. Konzept dargestellten Baukörper im Osten (siehe auch Kapitel 3.2.1).

Für die Umgestaltung der Freianlagen der **Marktpassage** liegt ein Konzept des Büros Schmidt⁴ 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. Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt.

Für den **Georgswall** wurde eine Freiraumplanung (Stand 18.03.2011) von den Büros Locodrom und Pola Landschaftsarchitekten⁵ erarbeitet, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das Gestaltungskonzept sieht unter anderem die Ergänzung des raumbildenden Baumbestandes und Querverbindungen durch den Georgswall vor. Die Umgestaltung des Georgswalls ist im südlichen Abschnitt bereits erfolgt.



Freiraumplanung Georgswall

⁴ Johann-Peter Schmidt, Eichener Allee 2 a, 26603 Aurich, Stand Nov. 2010

⁵ Pola Landschaftsarchitekten, Neue Schönhauser Straße 16, 10178 Berlin und Locodrom Landschaftsarchitekten, Joachim-Friedrich-Straße 37, 10711 Berlin

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 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 durch die Festlegung von besonderen Wohngebieten für die Flächen entlang der Wallstraße und Teilbereichen entlang des Georgswalls dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden. Bei der in der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Struktur mit erhaltenswerter Bausubstanz ist die Wohnnutzung auch eine geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung dieser Strukturen. Insgesamt könnten in der Altstadt bis zu 200 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt eine Sanierung der Gebäudesubstanz, eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von privaten Freiflächen und die Schaffung von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus.

Zudem soll in den Randbereichen der Innenstadt durch die Festlegung von Mischgebieten entlang der Großen Mühlenwallstraße 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. Durch eine fußläufige Anbindung zum Carolinengang soll diese geschäftliche Lage gestärkt werden.

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 Vollarbindung der Parkplatzanlagen an den inneren Ring um die Altstadt zu gewährleisten. Neben ebenerdigen Stellplätzen ist auch ein Parkhaus in zentraler Lage einzuplanen. Von der bisherigen Lösung einer Tiefgarage wurde aus Kostengründen Abstand genommen.

Im Plangebiet soll eine zusätzliche öffentlich nutzbare Stellplatzanlage südlich der Osterstraße zwischen der Marktpassage und der Großen Mühlenwallstraße geschaffen werden. Diese Stellplatzanlage soll die geschäftliche Lage der Fußgängerzone Osterstraße stärken. Dabei ist eine gute Zugänglichkeit an die Rathauspassage als auch über mehrere Lohren an die Osterstraße vorgesehen.

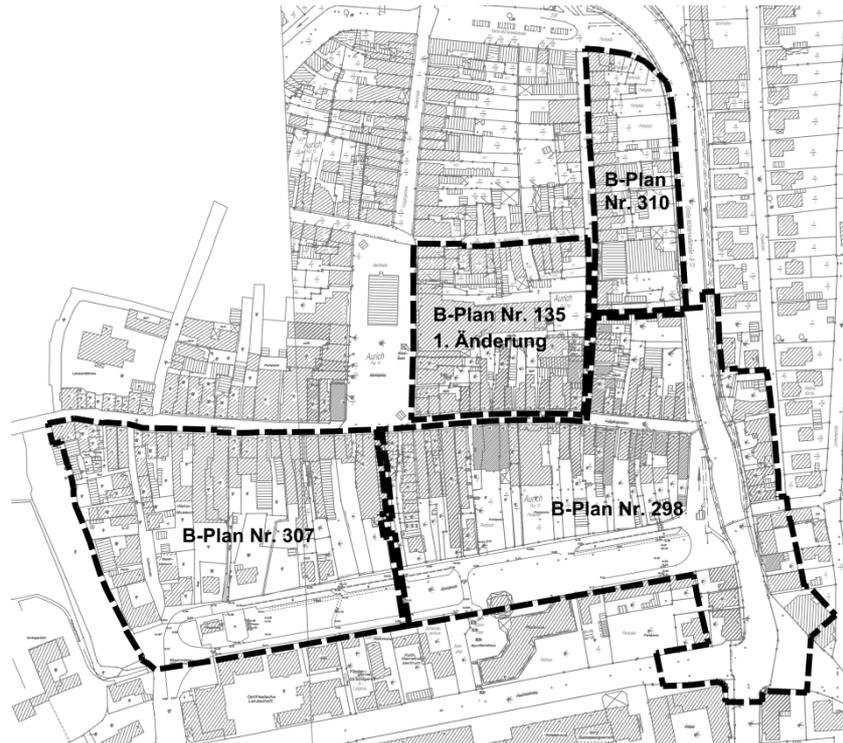
Durch eine Anbindung des Parkhauses und der ebenerdigen Stellplätze an die Große Mühlenwallstraße lässt sich der Georgswall vom Kfz-Verkehr weitgehend freihalten. Ebenerdige Stellplätze sind auf den verbleibenden Innenbereich zwischen der Bebauung entlang der Osterstraße und der Bebauung am Georgswall zu beschränken. Die Errichtung des Parkhauses erfordert den Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz auf südlichen Teilflächen. Private Stellplätze für Bewohner sind überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken (in Tiefgaragen und bereichsweise auch ebenerdig) oder im Parkhaus nachzuweisen. Die an diesem Standort vorgesehene Stellplatzanlage mit ebenerdigen Stellplätzen und Parkhaus kann den Bedarf aus weiteren Einzelhandelsnutzungen aufnehmen und dient damit der Einzelhandelsentwicklung.

Zur besseren Anbindung des Stadtzentrums für Fahrradfahrer als auch zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Radwegenetzes sind entlang der Hauptverkehrsstraßen Beidrichtungsradwege vorgesehen. Im Teilabschnitt entlang der Großen Mühlenwallstraße und nördlich des Fischteichweges (Bereich Tiffany) liegen beengte Verhältnisse vor. Die Anlegung eines kombinierten Fuß-/Radweges mit Beidrichtungsverkehr setzt eine Führung hinter den Gebäuden der Großen Mühlenwallstraße 32 - 36 voraus. Der Fuß- und Radweg wurde zwischenzeitlich bereits hergestellt.

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 Lohren 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 / Lohren 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 anzustreben. In weiteren Fachplanungen sind Konzept-, Gestaltungs- und Freiraumplanungen zu entwickeln.



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

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 unterrichtet 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. Hier ist eine Stellungnahme mit Anregungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Besonderen Wohngebietes an der Wallstraße sowie zu den angrenzenden Geschosszahlen in diesem Bereiche eingegangen. Für das an das besondere Wohngebiet an der Wallstraße angrenzende Kerngebiet sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, es gilt jedoch keine Baulinie. Die in diesem Bereich festgelegte Baugrenze berücksichtigt den Bestand der vorhandenen Bebauung. Im Falle einer Neubebauung gelten die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), d.h. es ist mit der zweigeschossigen Bebauung ein entsprechender Grenzabstand zu berücksichtigen oder das Gebäude so zu staffeln, dass der Baukörper an der Nachbargrenze eine geringere Gebäudehöhe hat. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der (NBauO) sind unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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. Des Weiteren liegt eine Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Anregungen zur Straßenplanung, zu den Festsetzungen der Verkehrsflächen und zum Immissionsschutz vor. Die Anregungen werden berücksichtigt.

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.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben 5 Einwender Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden.

Einwender 1 – betreffend Wallstraße 4:

Die Einwender wenden sich gegen Ausweisung einer öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche südlich und östlich des besonderen Wohngebiets an der Wallstraße. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Errichtung eines Zaunes wird nicht befürwortet. Zudem befürchten die Einwender Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch eine heranrückende Bebauung der angrenzenden Kerngebiete. Von den Einwendern wird der Wunsch nach einer zweigeschossigen Bebauung für ihr Grundstück geäußert. Zudem wird ein quartiersnahes Parken mit Zuordnung zu den Quartieren angeregt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Nutzung der Lohne bzw. des rückwärtigen Weges soll nicht der Öffentlichkeit dienen, sondern nur dem begrenzten Personenkreis der anliegenden Grundstücke an der Wallstraße, damit die rückwärtigen Grundstücksflächen von außen erreichbar sind und nicht immer einen Durchgang durch das Gebäude erfordern. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass nur rückwärtige Abstellflächen für Fahrräder, Mülltonnen und ähnliches vorhanden sind.

Daher ist die Sicherung dieser Wegeführung erforderlich. Zur Klarstellung wird die Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Anliegerweg“ umgewandelt. Gegebenenfalls werden Absperrmaßnahmen zur Wallstraße, z.B. durch eine Pforte, eingerichtet. Die Errichtung eines Zaunes ist nicht erforderlich, da der Weg nur als Anliegerweg vorgesehen ist.

Südlich der Eingangslohne – also im Sichtbereich zum Grundstück Wallstraße 4 - gilt für das Grundstück Wallstraße 2 das Kerngebiet MK 1 mit einer Mindesttraufhöhe von 6,50 m und der abweichenden Bauweise a1, wonach sich künftige Neubauten mit ihren Grenzabständen an den Vorgängerbauten orientieren müssen. Für das südlich gelegene Grundstück Wallstraße 2 wird eine Ausnahmeregelung zur Bauweise aufgenommen, die größere Abstände der baulichen Anlagen zum Gebäude Wallstraße 4 und eine geringere Traufhöhe ermöglicht. Die jetzige Baugrenze sichert den Bestand, bei Neubauten sind zur Sicherung der Belichtung größere Abstände möglich. Der östliche Bereich gehört zum MK 3 mit einer Traufhöhe von maximal 8,5 m. Hierbei gelten jedoch die Abstandsvorschriften der NBauO mit einem Mindestabstand von $\frac{1}{2} h$ zum Nachbargrundstück. D.h. im Grenzbereich lässt sich die Traufhöhe nicht ausnutzen. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet. Die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen gehören i.d.R. nicht zu den seitlichen Grenzen. Insofern ist ein direkter Anbau an diese Flächen nicht zwingend. Mit den o.g. Maßnahmen kann die Wohnqualität auf dem Grundstück Wallstraße Nr. 4 gewahrt werden.

Im Besonderen Wohngebiet, wo sich das Grundstück Wallstraße 4 befindet, ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Der Hinweis zum Parken wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für die Bauleitplanung ist das Verkehrskonzept der Rahmenplanung Aurich. Hier sind im Altstadtbereich mehrere Quartiersstellplätze für Anwohner vorgesehen. Das Grundstück Wallstraße 4 liegt im Einzugsbereich der Quartiersstellplätze im Süden zwischen Georgswall und Osterstraße und im Norden zwischen Große Mühlenwallstraße und Wallstraße. Hier sind ebenerdige Einstellplätze und ein Parkhaus geplant. Eine entsprechende Zuordnung des Quartiersbereichs zu den Stellplätzen wird im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Zudem sind auch ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken an der Wallstraße zulässig, wenn diese einen Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Einwender 2 – betreffend Osterstraße 4:

Der Einwender hat Bedenken gegen den Wegfall der ebenerdigen Stellplätze im Bereich des Georgswalls. Ebenerdige Parkplätze sollen erhalten bleiben, um Kunden weiter die Möglichkeit des schnellen Einkaufes zu bieten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Flächentausch im Rahmen der Umlegung erfordert die Neuordnung des Quartiers. Grundlage für die Stellplatzplanung ist das Verkehrskonzept der Rahmenplanung Aurich. Hier sind in dem Quartier nördlich des Georgswalls öffentliche Stellplätze und Quartiersstellplätze für Anwohner vorgesehen, die einen Ersatz für die entfallenden Parkplätze am Georgswall sichern. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird dieses Konzept durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Parkhaus“ umgesetzt. Neben dem Parkhaus werden somit auch ebenerdige Stellplätze geschaffen, die vorrangig den Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen. Eine kurze Anbindung an die Fußgängerzone ist durch diesen Standort gesichert, fußläufige Durchwegungen sichern die Anbindungen an die Fußgängerzone.

Die Stellplätze im Parkhaus sollen auch die Quartiersversorgung für die Anwohner sicherstellen. Das Parkhaus ist mit großzügigen Stellplätzen und einem übersichtlichen Ein- und Ausfahrtsbereich ausgestattet. Die ebenerdigen Einstellplätze am Georgswall werden jedoch so lange erhalten bleiben, bis die Umsetzung neuer Einstellplätze im nördlichen Quartier erfolgt. Über die Aufhebung ebenerdiger Stellplätze am Georgswall ist in den Gremien der Stadt gesondert zu entscheiden. Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen können bei Bauvorhaben Einstellplätze in privaten Tiefgaragen gesichert werden. Ausnahmsweise sind auch ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

Einwender 3 - betreffend Ostfriesischen Landschaftlichen Brandkasse:

Die Einwender wünschen eine größere Ausnutzung und eine Überbauung des jetzigen Parkplatzes. In diesem Zusammenhang wird eine Gleichbehandlung mit dem angrenzenden Grundstück der OLB angeregt. Zudem wird auf die Erfordernis einer Lkw-Zufahrt hingewiesen und eine Überbauung der Löhne zwischen den Grundstücken Osterstraße 20 und 22 angeregt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die überbaubare Fläche im Kerngebiet MK 2 wird erweitert, um eine Bebauung in den Obergeschossen zu ermöglichen. Im Kerngebiet MK 2Ü werden 2 Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen. Die überbaubare Fläche ist so groß geschnitten, dass die Überbauung flexibel angeordnet werden kann. Die überbaubare Fläche gilt nicht für das Erdgeschoss, hier sollen weiterhin die öffentlichen Stellplätze gesichert bleiben. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt über das Parkhaus) gesichert. Die Andienung der umliegenden Nutzungen wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit Anbindung an den Georgswall sichergestellt.

Im angrenzenden Kerngebiet MK 2 ist folgende Ausnutzung zulässig: Die Grundflächenzahl beträgt 1,0; es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Die Mindesttraufhöhe beträgt 6,50 m, die maximale Traufhöhe 8,50 m und die Mindestfirshöhe 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 mNN ohne Realisierung eines Parkdecks und auf 10,30 NN m 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 mNN im Georgswall ergibt sich somit 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. Die vorgeschlagene Planung sichert den Ausbau von zwei Vollgeschossen über der Stellplatzanlage. Ein Verzicht auf die Stellplätze zugunsten einer Bebauung im Erdgeschoss ist aus Sicht der Stadt nicht möglich, da die ebenerdigen Stellplätze zur Versorgung der Innenstadt und zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion an dieser Stelle zwingend erforderlich sind.

Mit dieser Thematik hat sich der Rahmenplan, der Grundlage für diese Bauleitplanung ist, eingehend auseinandergesetzt und diesen Bereich im Verkehrskonzept als öffentliche Stellplätze und Quartiersstellplätze vorgesehen. Die bauliche Ausnutzung für das Grundstück des Einwenders wird durch die Erweiterung der Baufläche deutlich verbessert. Das bisherige Parkplatzgrundstück der OLB ist städtebaulich anders zu beurteilen, da eine Überbauung zur Markierung der Lohne- und Platzsituation in der Verbindungsachse zwischen Osterstraße und Georgswall als raumwirksame Maßnahme hier zwingend erforderlich ist. Die erforderlichen Lkw-Zufahrten für die Ver- und Entsorgung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit Anbindung an den Georgswall.

Die Anregung zur Lohneüberbauung wird größtenteils nicht berücksichtigt. Eine Überbauung der Lohne wird nur im nördlichen Teil entsprechend der Bestandssituation planungsrechtlich gesichert. Eine weitergehende Überbauung ist nicht geplant und entspricht auch nicht dem Rahmenplan, der hier eine durchlässige Verbindung als öffentliche Verkehrsfläche vorsieht. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 setzt hier eine Straßenverkehrsfläche fest. Mit der o.g. baulichen Erweiterung nach Süden durch eine Überbauung von Teilflächen des Parkplatzes sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für den betroffenen Einwender vorgesehen. Die Lohne wird aus Gründen des Brandschutzes auf ein Mindestmaß von 5 m verbreitert. Im Übrigen wird statt einer Tiefgarage ein Parkhaus vorgesehen.

Einwender 4 – betreffend Grundstücke Osterstraße 2/Osterstraße 4:

Die Einwender wenden sich gegen den Wegfall der Gebäude auf den südlichen Grundstücken und haben Bedenken bezüglich der Bauphase für die geplante Tiefgarage. Insbesondere werden Auswirkungen auf die Kundenströme durch die Unterbrechung der direkten Anbindung der Grundstücke an den Georgswall und den dortigen Parkplätzen sowie die Anbindung zum Carolinenhof befürchtet. Zudem werden Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen erwartet; daher wird ein Beweissicherungsverfahren angeregt. Es wird kritisiert, dass Pkw-Stellplätze nur in der Tiefgarage möglich sind, dadurch würde der direkte Zugang zu den Mietobjekten eingeschränkt. Darüber hinaus wird die Annahme der Tiefgarage bezweifelt. Im Weiteren wird moniert, dass im Erdgeschoss die Wohnnutzung nicht zulässig ist und dass die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung zu eng gefasst sind.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Im Zuge der im Verfahren befindlichen Umlegung wird in enger Abstimmung mit dem Eigentümer ein wertgleicher Ausgleich angestrebt. Der Wegfall der Nutzungen soll erst erfolgen, wenn die neugestalteten Flächen zugeordnet sind. Die Neuordnung des Quartiers erfordert einen Flächentausch im Rahmen der Umlegung. Grundlage für die Stellplatzplanung ist das Verkehrskonzept der Rahmenplanung Aurich. Hier sind in dem Quartier nördlich des Georgswalls öffentliche Stellplätze und Quartiersstellplätze vorgesehen, die einen Ersatz für die entfallenden Parkplätze am Georgswall sichern.

Zur Aufwertung der Innenstadtflächen soll eine Konzentration der Parkplätze mit Quartiersstellplätzen an geeigneten Standorten entsprechend dem Verkehrskonzept des Rahmenplanes erfolgen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird dieses Konzept durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Parkhaus“ umgesetzt. Neben dem Parkhaus werden somit auch ebenerdige Stellplätze geschaffen, die vorrangig den Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen. Eine kurze Anbindung an die Fußgängerzone ist durch diesen Standort gesichert. Die Stellplätze im Parkhaus sollen auch die Quartiersversorgung für die Anwohner sicherstellen. Entsprechende Stellplätze im Parkhaus werden den Eigentümern im Zuge des Umlegungsverfahrens zugeordnet.

Das geplante Parkhaus und der dazugehörige oberirdische Stellplatz wird durch die Löhne sehr gut an die Fußgängerzone angebunden. Die ebenerdigen Einstellplätze am Georgswall werden jedoch so lange erhalten bleiben, bis die Umsetzung neuer Einstellplätze im nördlichen Quartier erfolgt. Über die Aufhebung ebenerdiger Stellplätze am Georgswall ist in den Gremien der Stadt gesondert zu entscheiden. Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen können bei Bauvorhaben Einstellplätze in privaten Tiefgaragen gesichert werden. Ausnahmsweise sind auch ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

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 einem Parkhaus und privaten Tiefgaragen trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Die Bauphase zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch ein Baustellenmanagement ein möglichst störungsfreier Ablauf der Bauphase sichergestellt wird und Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen werden weitestmöglich vermieden. Ein Beweissicherungsverfahren wird durchgeführt.

In Kerngebieten ist die Wohnnutzung nicht allgemein, sondern nach den Maßgaben des Bebauungsplanes zulässig. In den Kerngebieten sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Einzelhandelsfunktion gestärkt 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 den Kerngebieten im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 213 übernommen. Für das MK 2 und MK 3 wird die Zulässigkeit um nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden, erweitert. Im Kerngebiet MK 1 sind diese als Ausnahme zulässig. Weiterhin werden in den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen. Somit entstehen durch die Neuplanung keine Einschränkungen der zulässigen Nutzungen. Zudem ist auf dem rückwärtigen Kerngebiet MK 2 das Wohnen ausnahmsweise zulässig.

Die Bauvorschriften zu den Dachformen, Dachausbauten und zur Fassadengliederung sollen einerseits die prägenden Merkmale des Stadtbildes sichern, andererseits aber auch Gestaltungsräume belassen. Die Vorschrift 1.4 zu den Dachneigungen bezieht sich nur auf die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Flächen, so dass ausreichend Gestaltungsspielräume für die Gebäude verbleiben. Die Bauvorschrift bleibt daher in der vorliegenden Form bestehen.

Einwender 5 – betreffend Einmündung zum Parkplatz nördlich Georgswall:

Der Einwender kritisiert die mangelnde Berücksichtigung der historischen Parzellenstrukturen und regt eine stärkere Übernahme der bestehenden Raumkanten an.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise zur ursprünglichen Parzellenstruktur werden zur Kenntnis genommen und sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu befürworten. Allerdings ist im Rahmen der Altstadtsanierung eine Umlegung und Neuordnung der bisherigen Strukturen erforderlich.

Dieses erfolgt auf der Grundlage des Rahmenplanes der Stadt Aurich mit Verkehrskonzept, Nutzungskonzept und baulich-räumlichen Konzept. Die grundsätzliche Abwägung erfolgt somit auf dieser Ebene. Zielsetzung ist die Sicherung von öffentlichen Stellplätzen und Quartiersstellplätzen im Bereich zwischen der Osterstraße und dem Georgswall mit Zufahrt von der Großen Mühlenwallstraße. Hierbei wurde im baulich-räumlichen Konzept von einer Aufnahme der bisherigen Raumkante, d.h. von einer Bebauung der Ecksituation ausgegangen. In der Bauleitplanung wurde konzeptionell eine Umsetzung durch eine Bebauung der Ecksituation mit einer überbauten Zufahrt geprüft.

Zwischenzeitlich ist vorgesehen, im Südosten ein Parkhaus zu errichten. Das Einfügen in die städtebaulichen Strukturen wird bei der Planung und Umsetzung des Parkhauses berücksichtigt. Die Baugrenze für das Parkhaus orientiert sich an der ursprünglichen städtebaulichen Situation. Dabei wurde die Baufläche gegenüber der historischen Parzellenstruktur nach Westen zurückgesetzt, um eine ausreichende Fläche für Zu- und Abfahrten zum Parkhaus und zu den ebenerdigen Stellplätzen zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche in der Ecksituation wird jedoch für das geplante Parkhaus nach Süden vergrößert und somit die vom Einwender gewünschte Raumkante gesichert.

Einwender 6 – betreffend Osterstraße 44:

Der Einwender nimmt Bezug auf die geplante Tiefgarage und regt eine Verschiebung der Zufahrt zum Erhalt der Praxis an. Alternativ bittet er um Standortalternativen für seine Praxis.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Bis zum Bau des Parkhauses kann die Praxis erhalten bleiben. Die Überplanung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Osterstraße 44 ist Ergebnis der Rahmenplanung. Die nördliche Grenze der Tiefgarage wurde im Umlegungsverfahren mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Die Möglichkeit eines neuen Standortes für die Arztpraxis wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

3.1.4 Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Fachbehörden wurden 9 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden.

- Die Anregungen des Landkreises Aurich zu den naturschutzfachlichen Belangen (Sicherung des Altbaumbestandes während der Baumaßnahme am Georgswall) werden durch die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung berücksichtigt. Die Abwägung zu den Belangen von Natur und Landschaft wurde ergänzt.

- Die Hinweise des Landkreises Aurich und der Hauptamtlichen Brandschau zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Die Hinweise der IHK Ostfriesland/Papenburg und des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland zur Bedeutung der ebenerdigen Stellplätze und zur Bauphase werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung zur verkehrlichen Erschließung ergänzt.
- Die Hinweise der IHK Ostfriesland/Papenburg zur Dachgestaltung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.
- Die Anregung des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland zur Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wird berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2016 vom Rat der Stadt Aurich als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen. Die Begründung wird um die grundsätzlichen Aussagen aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept ergänzt. Maßgeblich für die Einzelhandelsentwicklung ist auch die Rahmenplanung der Stadt Aurich, die Grundlage dieser Bauleitplanung ist.
- Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Emden zur immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft werden zur Kenntnis genommen und auf der Planzeichnung vermerkt.
- Die Hinweise der Deutsche Telekom, des OOWV und der Kabel Deutschland zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.
- Die Hinweise der LGLN - Regionaldirektion Aurich – werden zur Kenntnis genommen. Bei Bedarf wird der Feldvergleich aktualisiert.
- Die Hinweise Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich werden berücksichtigt. Hierzu wird die Abwägung zum Verkehr ergänzt.

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 der Quartiere erfolgt über die Große Mühlenwallstraße, die Wallstraße und den Georgswall, der als verkehrsberuhigter Bereich und als Fußgängerzone neu ausgebaut wird. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Fußgängerzonen Osterstraße, Wallstraße sowie den Georgswall. Zur Durchlässigkeit des Quartiers und zur Anbindung des südlichen Bereichs mit Rathaus und Carolinenhof werden fußläufige Anbindungen in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

□ Große Mühlenwallstraße / Anbindung Georgswall

Für den an das Innenstadtquartier angrenzenden Abschnitt der Großen Mühlenwallstraße ist eine Neuordnung der Fahrbahnen und der Nebenanlagen vorgesehen. Der Streckenabschnitt zwischen der Kreuzung Fockenbollwerkstraße/Fischteichweg und der Einmündung Osterstraße muss verkehrstechnisch aufgewertet werden. Der Fahrbahnquerschnitt setzt sich zurzeit aus 4 Spuren (je Fahrtrichtung 2 Spuren) sowie einer ca. 30 m langen Linksabbiegespur in Richtung Fockenbollwerkstraße zusammen. Diese Linksabbiegespur muss verlängert werden, um die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung entsprechend dem Verkehrsaufkommen zu erhöhen. Gleichzeitig ist eine vollwertige, d. h. mit allen Fahrbeziehungen versehene Anbindung des Georgswalls vorzusehen. Diese vollwertige Anbindung ist das erklärte Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung bzw. Verkehrskonzeptes, da über diese Anbindung auch die geplante Tiefgarage Osterstraße einschließlich ebenerdiger Parkplätze erschlossen werden soll.

Die Planung erfolgte in durch das Büro Thalen aus Neuenburg in 2 Alternativen:

Alternative 1 Optimierung des vorhandenen Straßenquerschnitts der Großen Mühlenwallstraße

Die Linksabbiegespur in Richtung Fockenbollwerkstraße wird nach Norden verlängert und geht in eine neu anzulegende Linksabbiegespur für in den Georgswall einbiegende Fahrzeuge über. Diese nunmehr durchgehende Spur hat zur Folge, dass der westseitige Geh- und Radweg vor den Gebäuden Haus- Nr. 32 bis 36 aufgehoben werden muss, da hier nicht mehr genügend Breite (mind. 2,50 m) zur Verfügung steht. Als Ersatz wird auf der Westseite der v. g. Gebäude ein komfortabler Rad-/Gehweg angelegt. Damit wird auch gleichzeitig die derzeitige enge und damit gefährliche Situation an der südöstlichen Gebäudeecke Haus- Nr. 36 beseitigt. Der ostseitig an der Großen Mühlenwallstraße vorhandene Rad-/Gehweg hat an der engsten Stelle vor dem Gebäude Haus- Nr. 35 noch eine Mindestbreite von 2,50 m; in den übrigen Bereichen ist er bis 3,25 m breit. Die westseitige Bushaldebucht wird lagemäßig beibehalten, während die ostseitige Bushaldebucht in nördlicher Richtung verschoben werden muss. Die Anbindung des Georgswalls wird gegenüber dem derzeitigen Bestand geringfügig weiter nach Süden verlegt und so dimensioniert, dass hier künftig auch größere Fahrzeuge, z. B. 3-achsige Müllfahrzeuge, diese Einmündung befahren können.

Sattelzüge können unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn des Georgswalls in Ausnahmefällen den Bereich befahren. Die Lage der Einmündung Georgswall ist so gewählt, dass noch eine ausreichend lange Linksabbiegespur in der Großen Mühlenwallstraße eingerichtet werden kann. Die Lage ist ferner darauf ausgerichtet, dass über diese Einmündung die geplante Tiefgarage Osterstraße einschließlich der ebenerdigen Parkplätze erschlossen wird (siehe Erläuterungen zur Tiefgarage).

Die Große Mühlenwallstraße erhält in dem Einmündungsbereich zudem noch eine Rechtsabbiegespur in Richtung Georgswall. Es ist vorgesehen, die Einmündung mit einer umlaufenden Lichtsignalanlage zu versehen. Die derzeitige Rad-/Gehwegquerung an der Großen Mühlenwallstraße, nördlich Osterstraße, muss nach Süden versetzt, unmittelbar vor dem neuen Anschluss Georgswall, angeordnet werden.

Alternative 2 Ausbau der Großen Mühlenwallstraße mit zusätzlichen Fahrspuren

Der Fahrbahnquerschnitt der Großen Mühlenwallstraße vor der Kreuzung Fockenbollwerkstraße/Fischteichweg wird auf 7 Fahrspuren aufgeweitet. Somit liegen die Linksabbiegespuren in Richtung Fockenbollwerkstraße und in Richtung Georgswall nebeneinander und können entsprechend länger ausgebildet werden. Zusätzlich erhält die Große Mühlenwallstraße eine gesonderte Rechtsabbiegespur in Richtung Fischteichweg. Dieser Ausbau bedingt jedoch den Abriss der unter Denkmalschutz bzw. Ensembleschutz stehenden Gebäude Haus-Nr. 32 bis 36. Ferner können bei dieser Lösung die parallel nebeneinander verlaufenden Linksabbiegespuren des neuen Einmündungsbereichs Georgswall in geradliniger Verlängerung an die Große Mühlenwallstraße angeschlossen werden. Das vorhandene Trafogebäude muss jedoch ebenfalls beseitigt werden. Die Fahrbahn erhält abgesetzte Rad-/Gehwege und beidseitig alleearartige Bepflanzungen.

Der Einmündungsbereich Georgswall soll ebenfalls umlaufend signalisiert werden. Damit muss auch die vorhandene Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger in den Einmündungsbereich Georgswall verlegt werden.

Resümee

Diese Alternative 2 beinhaltet zwar verkehrstechnisch gegenüber der Alternative 1 eine weitere Optimierung des Verkehrsflusses, jedoch ist der Eingriff in das Umfeld sehr groß. Die Gebäude Haus- Nr. 32 bis 63 sowie das Trafogebäude westseitig der Großen Mühlenwallstraße müssen diesem Ausbau weichen. Die geradlinige Verlängerung des Georgswalls an die Große Mühlenwallstraße macht keinen Sinn, da der Georgswall mittel- bis langfristig an Verkehrsbedeutung verlieren wird und die neue Anbindung dann nur noch für die Erreichbarkeit der Parkplätze einschließlich geplanter Tiefgarage vorgesehen ist (siehe auch Erläuterungen zur geplanten Tiefgarage Osterstraße). Die Befahrbarkeit des Georgswalls wird nur noch für Anlieferung und Rettungswagen zugelassen.

Die Alternative 1 berücksichtigt diese städtebaulichen Zielvorgaben. Des Weiteren liegt die neue Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger bei der Alternative 2 relativ weit von der Fußgängerzone/Osterstraße entfernt. Nach dem bisherigen Abwägungsstand ist somit der Alternative 1 der Vorzug zu geben.

Von der Planungsgemeinschaft Theine & Partner wurde im Rahmen der Erstellung einer Verkehrsentwicklungsplanung die Leistungsfähigkeit dieses neuen Knotenpunktes entsprechend Variante 1 sowie des vorhandenen Knotenpunktes der Bundesstraße mit dem Fischteichweg sowie der Fockenbollwerkstraße betrachtet. Bei dieser Untersuchung wurde der ungünstigste Fall einer deutlichen Zunahme des Individualverkehrs ohne Berücksichtigung einer Ortsumgehung und Autobahnanbindung angesetzt. Hierbei zeigte sich, dass die Knotenpunkte noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen.

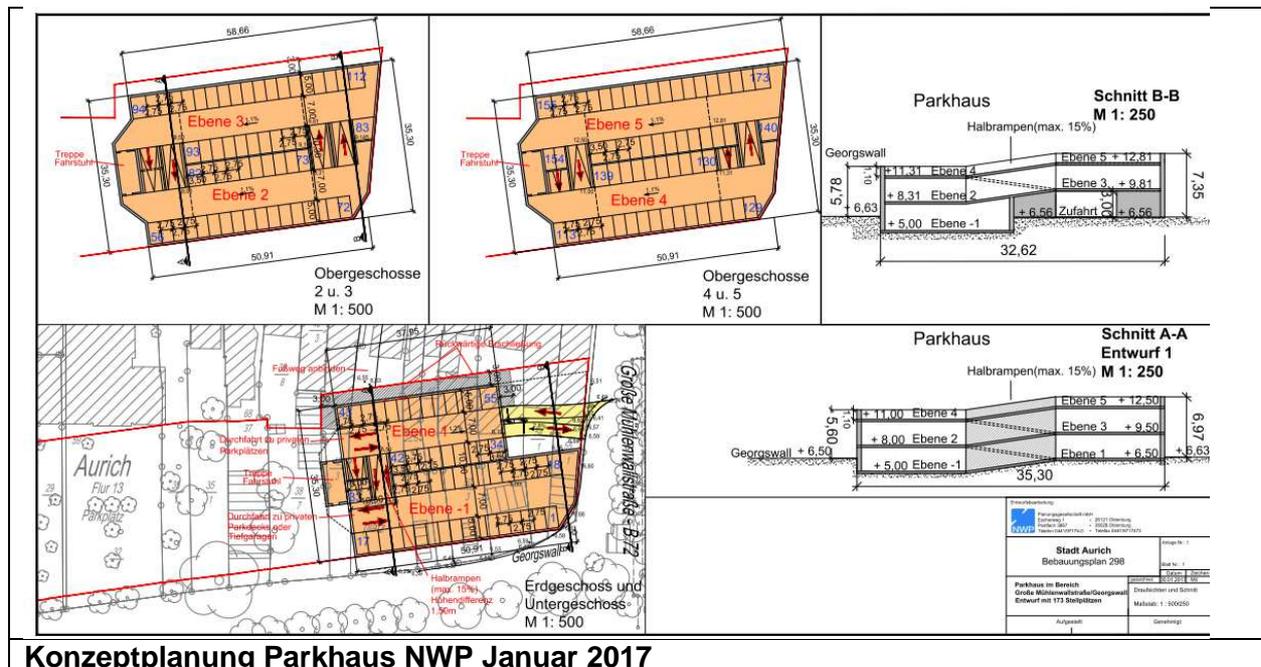
Im Hinblick auf die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich – geäußerten Bedenken bezüglich der Befahrbarkeit des Knotenpunktes zur Anbindung des Georgswalls an die Große Mühlenstraße erfolgte in Abstimmung mit der Landesbehörde für die Zufahrten und Sichtverhältnisse eine Optimierung der Planung, die bereits entsprechend den Vorgaben umgesetzt wurde.

Bei der vorliegenden Straßenplanung (siehe Anlage 3 zur Begründung) und deren Umsetzung in bauleitplanerische Festsetzungen handelt es sich um die Endstufe der Ausbaumaßnahmen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt abschnittsweise, so dass sich Zwischenstufen ergeben. Der Ausbau der Vollenbindung des Georgswalls an die Große Mühlenwallstraße und der Bau des Radwegs südwestlich des Mischgebietes MI 2 ist bereits erfolgt

□ Parkhaus und ebenerdige Stellplätze Osterstraße

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Verkehrskonzept der Rahmenplanung Aurich. Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes sollen in zentraler Lage Einstellplätze konzentriert angeordnet werden. Dieses erfolgt durch einen ebenerdigen Parkplatz und ein Parkhaus im Quartier zwischen Osterstraße und Georgswall. Von der ursprünglich geplanten Tiefgarage wurde aus Kostengründen Abstand genommen. Die Lage östlich der Rathauspassage und der Mühlenstraße ist im Grundsatz durch den städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben. Die Stellplätze an diesem Standort sollen überwiegend der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Ein untergeordneter Teil kann auch Quartiersbewohnern zugeordnet werden. Die geplanten Stellplätze sichern einen Ersatz für die entfallenden Parkplätze am Georgswall.

Eine Zuwegung zum Parkhaus wurde im Zuge der verkehrlichen Ertüchtigung der Großen Mühlenwallstraße, u. a. durch Linksabbiegespuren (siehe Anlage 3 Verkehrsuntersuchung) bereits verkehrsgerecht hergestellt. Die ebenerdig geplanten Parkplätze sollen ebenfalls auf direktem Weg über die neue Anbindung Georgswall/Großen Mühlenwallstraße geführt werden. Diese Zu- und Ausfahrten erfolgen durch eine Durchfahrt im Parkhaus. Damit wird der Georgswall vom Park- bzw. Parksuchverkehr komplett entlastet. Die Ver- und Entsorgung und die Andienung der umliegenden Nutzungen erfolgen über den Georgswall.



Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Parkhaus“. Neben dem Parkhaus werden somit auch ebenerdige Stellplätze geschaffen, die vorrangig den Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen. Eine kurze Anbindung an die Fußgängerzone ist durch diesen Standort gesichert, fußläufige Durchwegungen sichern die Anbindungen an die Fußgängerzone. Die Stellplätze im Parkhaus sollen auch die Quartiersversorgung für die Anwohner sicherstellen. Die ebenerdigen Einstellplätze am Georgswall werden jedoch so lange erhalten bleiben, bis die Umsetzung neuer Einstellplätze im nördlichen Quartier erfolgt. Über die Aufhebung ebenerdiger Stellplätze am Georgswall ist in den Gremien der Stadt gesondert zu entscheiden. Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen können bei Bauvorhaben Einstellplätze in privaten Tiefgaragen gesichert werden. Ausnahmsweise sind auch ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

Der Ablauf der Realisierung einzelner Bauabschnitte wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein Baustellenmanagement ein möglichst störungsfreier Ablauf der Bauphase sichergestellt wird. Alternative Anbindungen des Parkhauses und der Stellplatzanlage an den Georgswalls kommen aus technischen Gründen und funktionalen Gründen nicht in Frage. Zudem widerspricht die daraus resultierende zusätzliche Kfz-Belastung des Georgswalls den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung in Bezug auf Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Georgswalls.

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 Parkhäusern und privaten Tiefgaragen trägt diesen Vorgaben Rechnung.

□ Ausbau der Nebenanlagen östlich der Großen Mühlenwallstraße

Auf der Ostseite der Großen Mühlenwallstraße werden die Nebenanlagen ausgebaut und in einem Bereich durch einen Flächentausch öffentliche Stellplätze geschaffen. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

□ Änderung der Nebenanlagen im Bereich der Zingelstraße

Im Bereich der Zingelstraße (nördlich des Grundstücks Große Mühlenwallstraße 21) erfolgt eine Änderung der Fuß- und Radwegverbindung. Da die vorhandenen Stellplätze angeschnitten werden, sollen diese insgesamt auf die Nordseite des bebauten Grundstücks verlegt werden. Die Stadt Aurich übernimmt dabei die Grundstücksfläche des Parkplatzes auf der Südseite insgesamt. Durch diesen Flächentausch wird eine Verbesserung der Radwegebeziehung aus dem östlich der Bundesstraße gelegenen Wohnbereichen zum Stadtzentrum erreicht. Zurzeit verläuft eine Radwegebeziehung auf der städtischen Parzelle nördlich des Gebäudes Große Mühlenwallstraße Nr. 26 und eine unübersichtlich geführte Wegebeziehung südlich von Hs. Nr. 26. Diese südliche Verbindung wird hierbei jedoch auf Grund des kürzeren Weges in stärkerem Maße genutzt. Diese Wegebeziehung kann durch einen gradlinigen Verlauf auf den zukünftig in Beidrichtungsverkehr geführten Fuß- und Radweg entlang der Bundesstraße geleitet werden. Auf die zweite Verbindung kann zugunsten der privaten Parkplatzanlage verzichtet werden. geschaffen. Diese Maßnahmen wurden ebenfalls bereits realisiert.

□ Planungsgrundlagen

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes für den Ausbau der Großen Mühlenwallstraße basieren auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes vom Büro Thalen aus Neuenburg⁶. Der Bebauungsplan Nr. 298 ersetzt das Planfeststellungsverfahren für den Umbau der Bundesstraße. Das Verkehrskonzept mit Begründung liegt dieser Bebauungsplan daher als **Anlage** bei.

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Großen Mühlenwallstraße vorbelastet. Weiterer Verkehrslärm ist durch die Neuanlage des öffentlichen Parkplatzes nördlich des Georgswalls zu erwarten. Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden durch ein schalltechnisches Gutachten vom Büro IEL aus Aurich⁷ geprüft. Aufgabenstellung war, die durch die neue verkehrliche Situation bewirkten Verkehrslärmimmissionen zu berechnen und gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen. Darüber hinaus soll auch festgestellt werden, inwieweit bei einzelnen bestehenden Wohnhäusern ein Anspruch gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) besteht. Seinerzeit wurde für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 im Jahre 2012 davon ausgegangen, dass der geplante Parkplatz zwischen Osterstraße, Georgswall und Große Mühlenwallstraße ebenerdig und als Tiefgarage genutzt werden soll.

Im Plangebiet sollen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen werden. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende **Schutzansprüche** einzustellen:

	DIN 18005	16. BImSchV
Schutzbedürftigkeit	tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)/ nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	
Kerngebiet	65 / 55 dB (A)	64 / 54 dB (A)
Mischgebiet	60 / 50 dB(A)	64 / 54 dB (A)
Besonderes Wohngebiet	60 / 45 dB(A)	keine vergleichb. Nutzung aufgeführt

Im Gutachten zum Entwurf (Stand 2012) wurden die auf die „Altstadt“ einwirkenden Lärmimmissionen des „Altstadtringes“ berechnet und in einem Schallimmissionsraster dargestellt. Der Altstadtring besteht aus der Julianenburger Straße, der Von-Jhering-Straße, der Großen Mühlenwallstraße und dem Fischteichweg. Für die große Mühlenstraße wurde bis zum Jahre 2025 ein Verkehrsaufkommen von 31.750 Fahrten prognostiziert. Zusätzlich sind der Verkehr auf dem Georgswall und die Lärmimmissionen durch die geplanten öffentlichen Parkplatzflächen (ca. 90 Einstellplätze) sowie die Tiefgaragenzufahrt (ca. 240 Einstellplätze) in die Berechnung eingestellt worden. Die vorhandene Bebauung, die zum Teil aus Baudenkmalen besteht, wurde in der Berechnung als Gebäudebestand berücksichtigt. Für die Flächen, wo eine Neubebauung geplant ist, wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen.

⁶ Thalen Consult, Urwaldstraße 39, 26340 Neuenburg

⁷ IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 24.01.2012 (siehe Anlage 5)

❑ Beurteilung nach der DIN 18005

Die Lärmuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 teils deutlich überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Gründen der Stadterhaltung (Sanierungsgebiet, Denkmalschutz) und auch aufgrund der Flächenkapazitäten nicht durchführbar. Daher werden im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen) festgelegt. Diese leiten sich aus der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 ab.

Bereich östlich der Großen Mühlenwallstraße

Hier handelt es sich um eine bestehende Bebauung, die als Mischgebiet ausgewiesen wird. Die Orientierungswerte werden überschritten, es sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen V und VI erforderlich.

Quartier westlich der Großen Mühlenwallstraße, nördlich der Osterstraße, östlich Wallstraße

In diesem Quartier ist überwiegend bereits eine Bebauung vorhanden. Im besonderen Wohngebiet mit Ausrichtung zur Wallstraße werden die Orientierungswerte eingehalten. Hier sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte überschritten, hier sind Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen V und VI erforderlich. Im Kerngebiet erfolgt eine Überschreitung der Orientierungswerte an der Gebäudefront zur Großen Mühlenwallstraße, hier sind Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI erforderlich. An der Gebäudefront zur Osterstraße werden Orientierungswerte teilweise überschritten, hier sind Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V erforderlich.

Quartier westlich der Großen Mühlenwallstraße, südlich der Osterstraße, nördlich der geplanten Tiefgaragen-Zufahrt

In diesem Quartier ist überwiegend bereits eine Bebauung vorhanden. Im Kerngebiet erfolgt eine Überschreitung der Orientierungswerte an der Gebäudefront zur Großen Mühlenwallstraße; hier sind Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI erforderlich. An der Gebäudefront zur Osterstraße sind aufgrund der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V erforderlich. Die teilweise Überschreitung der Orientierungswerte an der Gebäudefront zur Tiefgaragenzufahrt erfordert Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V.

Bereich nördlich des Georgswalls, östlich der Marktpassage, westlich der Großen Mühlenwallstraße

Dieser Bereich ist für eine Neubebauung vorgesehen. Im Bereich des östlich gelegenen Kerngebietes werden die Orientierungswerte deutlich überschritten, hier sollte die Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Im besonderen Wohngebiet erfolgt eine teilweise Überschreitung der Orientierungswerte, entsprechend sind Maßnahmen im Lärmpegelbereich III und IV erforderlich.

Bereich westlich der Großen Mühlenwallstraße, südlich des Georgswalls

Im Mischgebiet mit vorhandenen Gebäuden werden die Orientierungswerte überschritten, es sind Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI erforderlich.

Aus der **Lärmuntersuchung** wurden seinerzeit für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 folgende **Festsetzungen** zum Lärmschutz abgeleitet:

In den Bereichen, wo Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind, werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

An den lärmzugewandten Seiten sind in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des entsprechenden Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Auf der straßenabgewandten Seite sind Schallschutzmaßnahmen ausreichend, die einem um 5 dB(A) geringeren Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 entsprechen. Die Maßnahmenbereiche M 1 bis M 4 sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

In dem östlichen Eckbereich des Neubauquartiers (Maßnahmenbereich M 1 A), der zu drei Seiten von Verkehrsflächen (Große Mühlenwallstraße, Parkplatz, Georgswall) umgeben ist, wurden Wohnungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, für Büroräume gelten die Maßnahmen wie vor. Auch für den Bereich (Maßnahmenbereiche M 2 A und M 3 A), der nördlich direkt am Parkplatz und an der Tiefgaragenzufahrt liegt, wurden aufgrund der Lärmvorbelastung Wohnungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Lärmschutzmaßnahmen gelten für Neubauten und Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen. Die Definition der Lärmpegelbereiche im Bereich des Georgswalls erfolgte auf der Grundlage einer freien Schallausbreitung. In den Bereichen, wo eine Neubebauung geplant ist, gelten daher zunächst die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz. Durch die mögliche neue Bebauung an dieser Stelle entstehen durch die Bebauung selber zusätzliche schallabschirmende Effekte. Wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass diese zusätzlichen schallabschirmenden Effekte auftreten, können die Anforderungen an den baulichen Schallschutz angepasst werden. In diesem Fall sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen wurden textlich festgesetzt. Nachfolgend sind die für die Lärmschutzmaßnahmen maßgeblichen Tabellen der DIN 4109 aufgeführt.

Tabelle 8 der DIN 4109

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. R'wres des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	*	50	45

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen Tabelle 8 der DIN 4109

Der Begriff „bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ “ beschreibt die sich ergebende Luftschalldämmung unter Berücksichtigung aller an der Schallübertragung von „Außen nach Innen“ beteiligten Bauteilen. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Tabelle 9 der DIN 4109 - Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbereiches eines Aufenthaltsraumes in m ² $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m ² .									

Tabelle 10 der DIN 4109

erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maß für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10%	20%	30%	40%	50%	60%
35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
	40/25		40/30		50/30	
40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
	45/30		60/35			
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35		60/40			

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumbreite von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von - 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

☐ Beurteilung nach der 16. BImSchV

In dieser Beurteilung wurden geprüft, ob sich aus den durch den Straßenausbau verursachten Änderungen ein erhöhter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt. Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich nicht um den Bau einer öffentlichen Straße. Von daher muss überprüft werden, inwieweit eine wesentliche Änderung vorliegt. Eine Änderung ist wesentlich, wenn

- eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen erweitert wird, oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird, oder
- die Werte 70 dB(A) / 60 dB(A) (Tag/Nacht) weiter erhöht werden.

Nach Auffassung des Gutachters ist eine neue Abbiegespur kein neuer durchgehender Fahrstreifen, so dass sich eine wesentliche Änderung nur noch aus den akustischen Kenngrößen ableiten lässt. Mit dem Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass bereits ohne die geplanten Umbaumaßnahmen die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Großen Mühlenwallstraße überschritten werden, so dass sich zukünftig an einigen Wohnhäusern rechnerisch eine höhere Schallimmissionsbelastung (zwischen 0,1 dB und 3,8 dB) ergibt und dass die Werte von 70/60 dB(A) (Tag/Nacht) überschritten sind.

Für diese Wohnhäuser muss zusätzlich überprüft werden, inwieweit ein Anspruch auf die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß der 24. BImSchV besteht. Die betroffenen Bereiche wurden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen planerisch zu sichern. In diesem Fall gelten innerhalb der Maßnahmenbereiche M 1a und M 2a die Maßnahmen M 1 und M 2 auch für die bestehenden Gebäude.

❑ **Beurteilung des geänderten Entwurfs 2017**

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich überarbeitet und soll erneut ausgelegt werden. In Bezug auf die Lärmsituation ist von Bedeutung, dass statt einer ebenerdigen Stellplatzanlage und Tiefgarage nunmehr im östlichen Abschnitt der Stellplatzanlage ein Parkhaus mit ca. 170 Stellplätze vorgesehen wird. Die Tiefgarage entfällt. Die ebenerdigen Stellplätze reduzieren sich auf den westlichen Abschnitt mit bis zu ca. 60 Einstellplätzen. Durch die Anordnung der Tiefgarage im Südwesten entfällt die dort bisher vorgesehen schutzwürdige Bebauung (Bisheriges Kerngebiet MK 4 und Teilbereich des besonderen Wohngebietes WB).

Zur Prüfung der schalltechnischen Situation wurde im November 2017 eine Ergänzung des Schallgutachtens auf der Grundlage der bisherigen Untersuchung von 2012 vorgenommen. Die ergänzende schalltechnische Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf die Veränderungen durch das Parkhaus. Die Straßen-Verkehrslärmimmissionen werden nicht mehr untersucht.

Ausgangsdaten für die Untersuchung sind ein Parkhaus mit sechs Parkebenen, die bis Ebene 4 allseits geschlossen sind. Die Ebenen 5 und 6 stellen die obersten Ebenen dar und sind offen (vergleichbar mit einem Parkplatz). Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die ebenerdigen Parkplätze und die oberste Parkebene (Ebene 5 und 6) nachts nicht genutzt werden. Die Schallabstrahlung der Gebäudehülle bis Ebene 4 wurde, da allseits geschlossen, als vernachlässigbar eingestuft. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt aus östlicher Richtung, die Ausfahrt erfolgt ebenfalls in östliche Richtung. In die Untersuchung mit einbezogen wurde der verbleibende ebenerdige Parkplatz mit Zu- und Abfahrt über das Parkhaus. Der ebenerdige Stellplatz wird in der Nachtzeit nicht öffentlich genutzt. Die Nutzung von privaten Stellplätzen in der Nachtzeit, die sich aus der umgebenden Bebauung ergibt, ist so gering, dass auf einen zusätzlichen Nachweis verzichtet werden kann. Erforderliche Lieferverkehre bewegen sich im üblichen Rahmen des Kerngebiets, so dass diesbezüglich kein gesonderter Nachweis erforderlich ist. Der im geänderten Entwurf ergänzte überbaubare Bereich im MK 2Ü dient keiner schutzwürdigen Nutzung, sondern soll die fußläufige Verbindung von Gebäudeteilen auf den oberen Geschossebenen ermöglichen. Daher muss dieser Bereich in der Ergänzung des Gutachtens nicht berücksichtigt werden.

Im **Ergebnis der ergänzenden Untersuchung** wurde festgestellt, dass sich gegenüber dem bisherigen Entwurfsstand von 2012 (mit ebenerdigen Stellplatz und Tiefgarage) keine Verschlechterung ergibt. Vielmehr ergibt sich durch das Parkhaus mit eingehauster Lärmquelle (Stellplätze innerhalb geschlossener Wände) eine Verbesserung für die angrenzenden Nutzungen. Insofern können die bisherigen Festsetzungen zum Lärmschutz im Grundsatz bestehen bleiben. Auf die Einschränkung der Wohnnutzungen in den angrenzenden Kerngebieten kann jedoch verzichtet werden.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die durch diese Planung betroffenen Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet und die artenschutzrechtlichen Belange dargelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 erfolgt die Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft wie folgt relevant sind:

Überplanter Bereich	rechtskräftiger B-Plan	Auswirkungen B-Plan 298
B-Plan 49 (südlich Georgswall)	Festsetzung Parkanlage mit randlichen Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume	Durch Neuordnung Wegfall von Bäumen, Festsetzung von Parkanlage mit randlichen Ersatzpflanzungen und Erhaltungsfestsetzung für vorhandene Bäume
B-Plan 173 (nordöstlich Osterstraß)	Kerngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 1,0)	Kerngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 1,0) Mischgebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 0,8) Besonderes Wohngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 0,6)
B-Plan 213 (zwischen Osterstraße und Georgswall)	Kerngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 1,0) Erhaltungsgebote für 2 Bäume	Kerngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 1,0) Besonderes Wohngebiet (höchstzulässige Ausnutzung GRZ 0,6) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone, Fuß- und Radweg, Parkplatz, Parkhaus) mögliche Ausnutzung entspricht GRZ 1,0

Wie aus der o. g. Gegenüberstellung ersichtlich ist, erhöht sich die Versiegelung nicht. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird somit kein versiegelungsbedingter Eingriff begründet.

Für das gesamte Gebiet der Stadt gilt eine Satzung über den Schutz des Baumbestandes. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, bestimmte Arten von Pionier- und Nadelgehölzen sowie alle Bäume, die nach anderen Gesetzen unter Schutz gestellt worden sind. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind.

Der Baumerhalt im Altstadtbereich ist nur begrenzt an den Randbereichen möglich. Die geplanten Neubaumaßnahmen zur Verbesserung der städtischen Strukturen (Sicherung wichtiger Wegachsen Sicherung von Stellplätzen) erfordert die Beseitigung von Baumbestand. Die Stadt Aurich gibt hier der baulichen Entwicklung und dem Angebot von innenstadtnahen Stellplätzen den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft und verzichtet auf den Erhalt von Bäumen im zentralen Altstadtbereich. Die mit dem Georgswall vorhandene Grünachse einschließlich der Verkehrsgrünfläche entlang der Großen Mühlenwallstraße wird jedoch erhalten. In diesem Zusammenhang werden die ortsbildprägenden Altbäume nach den sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Möglichkeiten erhalten und ergänzt. Zur Eingriffsvermeidung bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen wurde die textliche Festsetzung zum Wurzelschutz bis in 2,5 m Entfernung vom Stammfuß entsprechend den Inhalten der RAS LP 4 ergänzt.

Durch die Umsetzung der Stadtsanierung mit bereits realisierter Neuordnung des Georgswalls einschließlich der Vollarbindung an die Große Mühlenwallstraße und Ausbau des Radweges ist es erforderlich, dass geschützte Bäume beseitigt werden müssen. Die Stadt räumt der Stadtsanierung mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung und Erschließung ein höheres Gewicht ein als dem Schutz aller Bäume. Soweit mit den Maßnahmen vereinbar, wurden die Bäume erhalten. Zudem werden neben den Bäumen entlang der Parkanlagen auch nördlich des Georgswalls Anpflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird die historische Allee wieder aufgenommen und ein Ausgleich für die überplanten Bäume hergestellt. Die Alleepflanzungen sollen entsprechend dem Vorschlag des Planers (Pola) zur Umgestaltung des Georgswalls durch Kaiserlinden erfolgen. Diese sind im Gegensatz zu anderen Linden trockenheitsresistent und wirken der Klimaerwärmung entgegen. Ein Teil der Alleepflanzungen ist bereits umgesetzt.

Die auf der Ostseite des Großen Mühlenwallstraße vorhandenen Bäume werden in den Teilbereichen, wo sie mit dem Verkehrskonzept in Einklang stehen, zur Erhaltung festgesetzt.

Die Fällung von vier überplanten Bäumen, die bisher in dem Bebauungsplan Nr. 213 als zu erhalten festgesetzt waren, sind im Umweltbericht bilanziert und in den Festsetzungen durch Neuanpflanzungen berücksichtigt.

Im überplanten Bereich des B-Planes Nr. 49 werden zusätzliche Baumerhaltungsfestsetzungen getroffen sowie neu anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Im Plangebiet außerhalb der bisherigen Bebauungspläne werden weitere Anpflanzgebote festgesetzt, so dass auch im Hinblick auf die für den Straßenausbau der Großen Mühlenstraße zu beseitigenden Einzelbäume der Ausgleich sichergestellt ist.

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung begründet der Bebauungsplan keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter.

3.2.4 Denkmalpflege

□ Baudenkmale

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 Osterstraße stehen eine Vielzahl der Wohn- und Geschäftshäuser unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild. Ein Baudenkmal ist auch an der Großen Mühlenwallstraße vorhanden. Folgende Gebäude im Plangebiet sind Baudenkmale:

Osterstraße 10	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 22	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 26	Wohn- und Geschäftshaus/Packhaus
Osterstraße 27	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 32	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau
Osterstraße 37	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 39	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 40	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 41	Wohn- und Geschäftshaus
Osterstraße 44	Wohn- und Geschäftshaus
Große Mühlenwallstraße 21	Wohn- und Geschäftshaus
Große Mühlenwallstraße 23	Wohn- und Geschäftshaus
Große Mühlenwallstraße 27	Wohn- und Geschäftshaus
Große Mühlenwallstraße 32	Wohn- und Geschäftshaus, Wohnhaus

Des Weiteren ist die Grünanlage des Georgswalls als ehemalige Hafenanlage und jetzige stadtbildprägende Anlage mit altem Baumbestand als Baudenkmal eingestuft. Die Baudenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für Teilbereiche nördlich und südlich der Osterstraße liegt eine bauhistorischdenkmalpflegerische Bewertung von dem Büro a's'd⁸ vor. Gegenstand der Untersuchungen waren die Gebäude Osterstraße 27-41 (nördlicher Straßenverlauf), die Hausnummern 22-44 derselben Straße sowie die Bauten Wallstraße 2-12 (östliche Straßenseite). Die Untersuchungen erfolgten als vorgezogene Maßnahme im Rahmen einer systematisch angelegten Untersuchung des Bestandes an Baudenkmalen, die für die kommenden Jahre geplant ist. Die bisherige Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass sich die Auricher Innenstadt als im Bestand gut erhaltenes Beispiel einer frühneuzeitlichen Stadt des 16. Jahrhunderts darstellt. Hierbei sind einerseits die historischen Stadtstrukturen im Allgemeinen als schützenswert anzusehen. Andererseits ist die Menge an vorhandener Originalsubstanz aus dem 16. Jahrhundert in ihrer Geschlossenheit denkmalpflegerisch besonders relevant und bedarf einer behutsamen Instandsetzung/Weiterentwicklung in Absetzung von bereits erfolgten Eingriffen beispielsweise den Störungen der historischen Stadtstruktur im Bereich des Marktplatzes durch großvolumige Baukörper. Die bisher ausgewiesenen Baudenkmale sind in jedem Fall als zu erhaltende Bauwerke anzusehen. Mit der bisherigen Ausweisung wird der historischen Stadtstruktur und ihren materiellen Zeugnissen jedoch nicht in genügendem Umfang gerecht.

⁸ a's'd Architektur, Stadtgestaltung, Denkmalpflege, Lehrter Straße 57, 10557 Berlin, Stand 22.01.2010

Die Denkmalliste ist quantitativ und qualitativ zu überprüfen; nach den bisherigen Untersuchungen gibt es eine größere Menge an Bauten, die zur Aufnahme in die Denkmalliste infrage kommen. Die Umgebungsbereiche der Baudenkmale bedürfen eines besonderen Schutzes, der bisher nicht in ausreichender Weise gewährleistet ist.

Das Baudenkmal **ehemaliges Packhaus** steht auf einem Hintergrundstück, es gehört zu dem Vorderhaus, Osterstr. 26.9 Es ist als Packhaus um 1890 erbaut worden und hat immer als Packhaus, teilweise als kleine Werkstatt gedient. Das Gebäude ist 2-geschossig mit einem Keller und einem Drempelgeschoss errichtet. Das Gebäude steht in seiner Längsausrichtung parallel zur Längsausrichtung der rückwärtigen Grundstücke der Osterstraße. Das Gebäude konnte über den Georgswall zur Anlieferung von Waren erreicht werden. Im Inneren besteht das Gebäude pro Etage aus dem Treppenhausteil (linke Gebäudeachse) und einem ungeteilten Lagerraum. Bezüglich der Erhaltung des Baudenkmals hat eine Abstimmung mit den verkehrlichen Belangen stattgefunden. Die geplante Tiefgarage konnte in diesem Bereich angepasst werden, um das Baudenkmal zu erhalten.

Einen denkmalpflegerischen und stadtstrukturellen Wert haben auch die Gebäude Osterstraße 4, 4A, 6, 6A aufgrund der Lage zwischen zwei Löhnen. Die Gebäude sollen als **Ensemble** erhalten werden und sind daher als Erhaltungsbereich umgrenzt. Gleiches gilt für die Gebäude Osterstraße 27 bis 31 und Wallstraße 2, die ebenfalls aufgrund der stadtstrukturellen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

□ 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

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.

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 bieten für planungsrechtliche Festsetzungen zu Punkt 4.2 und 4.3 sowie für die Formulierung von örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 5).

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 bildwirksame 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 sowie an der Großen Mühlenwallstraße und an Teilabschnitten des Georgswalls Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die Kerngebiete werden wie folgt gegliedert:

- MK 1** Kerngebiete entlang der Innenstadtstraßen, Abschnitt in ca. 12 m Tiefe
- MK 2** Kerngebiete auf den rückwärtigen Grundstücken von MK 1 und Kerngebiete am Georgswall mit Anschluss an Löhnen/Passagen, Kerngebiet an der Großen Mühlenwallstraße
- MK 2Ü** Kerngebiete am Georgswall als Überbauung der Verkehrsfläche
- MK 3** Kerngebiet auf rückwärtigem Grundstück nördlich Osterstraße
- MK 4** Kerngebiet Ecke Georgswall, Marktpassage (Neubauten am Georgswall)

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 Osterstraße 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, Friseure, 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 Georgswall und an der Großen Mühlenwallstraße, im Kerngebiet MK 3 auf den rückwärtigen Flächen der Osterstraße und im Kerngebiet MK 4 am Georgswall 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 Fußgängerzonen in den Löhnen und Passagen der Kerngebiete MK 2 eher eine verbindende und weniger prägende Wirkung haben und die Kerngebiete teilweise an einen Parkplatz angrenzen. Das rückwärtige Kerngebiete MK 3 wirkt nicht nach außen und das Kerngebiet MK 4 ist nur in einem Teilbereich zur Fußgängerzone ausgerichtet, so dass eine größere Nutzungsmischung hier verträglich ist. 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. 2 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 des Kerngebietes 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. 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 wird in den Abschnitten westlich und östlich der Großen Mühlenwallstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da sich dieser Bereich im Eingangsbereich zum Altstadtzentrum und zu den historischen Wallanlagen befindet, werden Vergnügungsstätten hier ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Für die vorhandene Spielhalle greift der Bestandsschutz. Langfristiges Ziel der Stadt ist jedoch, an diesem Standort eine attraktive Nutzungsmischung anzusiedeln. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese nicht in das Ortsbild passen.

□ Besondere Wohngebiete

Das mit kleinteiligen Gebäuden bebaute Quartier nordöstlich der Wallstraße wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung soll der zentralen Lage mit einem hohen Wohnanteil gerecht werden. Die besondere Eigenart für dieses Quartier ist durch die innerstädtischen Strukturen mit hoher Verdichtung auf teilweise recht kleinen Grundstücken gegeben.

Durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet sollen die zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und gefördert werden und daneben noch andere typisch städtische Nutzungen wie Läden, kleinere Gewerbeeinheiten, Geschäfts- und Bürogebäude etc. allgemein zugelassen werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Ausweisung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO ist ebenfalls für den Bereich nördlich des Georgswalls vorgesehen, wo eine Neubebauung mit Stadtvillen entstehen soll. Zielsetzung für dieses Quartier ist dabei vorrangig die Schaffung von attraktivem innenstadtnahem Wohnraum. Die besondere Eigenart dieses Quartiers ist durch die innerstädtischen Strukturen mit insgesamt hoher Verdichtung und einer Vorbelastung durch den fließenden und ruhenden innerstädtischen Verkehr gegeben. Der betreffende Abschnitt ist zwar derzeit noch nicht durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet, in der Gesamtschau des Georgswalls (siehe westlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 307) sind jedoch bereits Stadtvillen mit Wohnnutzungen vorhanden, so dass sich die geplante Neubebauung in die vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen wird. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort sinnvoll.

Der Stadt ist bewusst, dass dieser Bereich durch Verkehrslärm von der Großen Mühlenwallstraße vorbelastet ist. Zudem ist zusätzlicher Verkehrslärm durch den geplanten öffentlichen Stellplatz und die geplante Zufahrt zum Parkhaus und zu den Stellplätzen zu erwarten.

Im Lärmschutzgutachten wurde festgestellt, dass in Teilen des Besonderen Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Die Stadt ist der Auffassung, dass an diesem Standort trotz der Vorbelastung die zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und gefördert werden kann und die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes möglich ist. Der Lärmbelastung kann durch die Umsetzung von passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereichen III und IV der DIN 4109 an den betroffenen Fassaden soweit entgegengewirkt werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Schallschutzmaßnahmen gelten für Aufenthalts- und Schlafräume, die der Großen Mühlenwallstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt sind.

Auf den schallabgewandten Seiten können die baulichen Maßnahmen einem um 5 dB(A) geringeren Lärmpegelbereich entsprechen. In diesem Fall ergibt sich dann überwiegend der Lärmpegelbereich II, wo die Maßnahmen i.d.R. bereits mit dem Wärmeschutz abgedeckt sind. Durch eine entsprechend Grundrissgestaltung kann daher der Aufwand an Lärmschutz gering gehalten werden. Darüber hinaus sind durch Realisierung der Stadtvillen zusätzliche schallabschirmende Effekte zu erwarten, die die Lärmwerte, die bei freier Schallausbreitung zugrunde gelegt wurden, reduzieren. Die Freibereiche, die durch die bauliche Schallschutzmaßnahme nicht abgeschirmt sind, sollten auf der lärmabgewandten Seite in Richtung Georgswall angeordnet werden. Die lärmabgewandten Seiten eignen sich auch aufgrund der Süd-West-Lage für die Anordnung von Freibereichen. Eine Verbesserung ist auch hier durch die Realisierung der Bebauung mit abschirmender Wirkung zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Besonderen Wohngebiet können daher hergestellt werden.

□ Ausschluss von Nutzungen in den Mischgebieten und Besonderen Wohngebieten

Gemäß § 1 (9) BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Der Planbereich der Stadt Aurich gehört zu einem Sanierungsgebiet, in dem zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Altstadt In den letzten Jahren bereits umfangreiche Sanierungen auf dem Gebiet der Erschließung und der baulichen Entwicklung vorgenommen wurden.

Zielsetzung im Sanierungsgebiet ist vorrangig eine Stärkung des Einzelhandels und eine Verbesserung der Wohnfunktion. Dabei sollen Handels- und Dienstleistungsangebote zur Verbesserung der Einkaufssituation ausgebaut werden und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. In den Kerngebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe aufgrund der detaillierten Festsetzungen nicht zulässig. In den Mischgebieten und besonderen Wohngebieten sind diese jedoch als Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Bei einer Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe im Sanierungsgebiet oder auch im direkten Umfeld des Sanierungsgebietes wären negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen.

Durch die Ansiedlung von Bordellen und bordellartige Betriebe besteht die Gefahr der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Kleinhandwerks sowie des Wohnraums aus der Innenstadt. Dieses führt i.d.R. zu Leerständen oder durch den Ersatz hochwertige Angebote durch Billiganbieter und letztendlich zu einem Imageverlust des Standortes (Trading-Down-Effekt). Dieses kann zu einer Schwächung des Zentrums und einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Innenstadt führen. Die Erhaltung der Versorgungsfunktion in der Innenstadt steht in engem Zusammenhang mit dem Sanierungsziel der Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen Ortsbildes sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation.

Durch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wird ein attraktives Umfeld für den Zweck einer mittelzentrumskonformen Versorgungsstruktur geschaffen. Durch eine Verdrängung der traditionellen Versorgungsstrukturen wird eine „Verödung“ der Innenstadt befürchtet, was letztendlich dem Zweck der aufwendigen Sanierung entgegensteht. Um diese negativen Effekte zu vermeiden, wird festgesetzt, dass im Mischgebiet und den besonderen Wohngebieten Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

□ Kerngebiete

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 Kerngebieten **MK 1** auf zwingend II und im **MK 2** entlang der rückwärtigen Bauflächen Osterstraße und der Großen Mühlenwallstraße auf mindestens II und höchstens III festgesetzt, um die vorhandene Stadtstruktur und Raumkanten an den jetzigen Fußgängerzonen sowie ausreichend Entwicklungsflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu sichern. In den Kerngebieten **MK 4** am Georgswall sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, um entsprechend der zentralen Lage an der Verbindung zwischen Innenstadt und Carolinenhof markante Baukörper mit entsprechenden Raumkanten zum Georgswall zu ermöglichen.

In den inneren Bereichen der Kerngebiete ist auch eine geringere Geschossigkeit möglich, da diese Bereiche nicht nach außen zu den Löhnen und Verkehrsflächen wirken. Daher wird für die inneren Bereiche **MK 3** keine zwingende Geschossigkeit festgesetzt, sondern eine Obergrenze von drei Vollgeschossen.

In den Kerngebieten **MK 2** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt. 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.

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 2** ist eine größere Ausnutzung auf der dritten Geschossebene möglich. Eine Staffelung wird hier nicht vorgeschrieben.

In den Kerngebieten **MK** wird – mit Ausnahme des innenliegenden **MK 3** und **MK 4** - für alle Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,5 m festgesetzt. 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.

Auf die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im Kerngebiet **MK 1** unmittelbar entlang der Osterstraße 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 sowie die Mindestdachneigung von 35° und maximale Dachneigung von 50 ° eng gesetzt ist. In den straßenzugewandten Kerngebieten entlang der Passagen und an der Großen Mühlenwallstraße wird die Firsthöhe zur Sicherung einer verträglichen Höhenentwicklung auf 10,5 m begrenzt.

Im Kerngebiet **MK 2Ü**, das einer Überbauung des Parkplatzes dienen soll, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet, um flexible Anschlüsse an die angrenzenden Bauflächen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung zu sichern.

Im inneren Kerngebiet **MK 3** gelten eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m, um die Höhenentwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauung zu begrenzen.

Im Kerngebiet **MK 4**, wo eine zentrale Neubebauung östlich der Marktpassage vorgesehen ist, wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Entsprechend bereits vorliegender Objektplanungen und der städtebaulichen Bedeutung dieses zentralen Abschnittes sind hier bis zu 3 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 14,0 m und eine Traufhöhe bis zu 10,5 m zulässig. Diese gegenüber den umliegenden Gebieten größere Höhenentwicklung wird der zentralen Lage des Platzes mit Verbindungsfunktion zwischen Altstadt, Rathaus und Carolinenhof gerecht. Die Festsetzung zur Mindesttraufhöhe entspricht mit 6,5 m den festgesetzten Mindesttraufhöhen in den umliegenden Gebieten.

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. Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden, wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt und wenn die Traufe an die öffentliche Verkehrsfläche „Anliegerweg“ angrenzt. Die Traufhöhe im Kerngebiet MK 2 und MK 4 darf für Garagen, eingehauste Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von der Festsetzung der maximalen Traufhöhe ausgenommen.

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 abzusichern. 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.

□ **Mischgebiete**

Im nördlichen Mischgebiet auf der Westseite der Großen Mühlenwallstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf II bis III begrenzt. Die zwingende Zweigeschossigkeit darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt. Es gilt eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,50 m. Die Mindesttraufhöhe gilt nur entlang der Baulinie.

Im südlichen Mischgebiet auf der Westseite an der Großen Mühlenwallstraße werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt eine Traufhöhe maximal 8,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,50 m.

Diese Ausnutzungen gelten auch für die Mischgebiete auf der Ostseite der Großen Mühlenwallstraße – mit Ausnahme des Grundstücks Große Mühlenwallstraße Nr. 31. Hier werden entsprechend dem Bestand 3 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,6 sowie eine Firsthöhe von 12 m zugelassen.

Damit werden die gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen für Mischgebiete (GRZ = 0,6; GFZ = 1,2) in Teilbereichen überschritten. Gemäß § 17 (2) BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses erfordern.

Die bestehende Baukörperstruktur bildet überwiegend zu allen Seiten einen städtebaulichen Rahmen mit Raumkanten, an denen sich die angrenzenden öffentlichen Verkehrswege (Fuß- und Radwege, verkehrsberuhigter Bereich) orientieren. Daher sollen diese Raumkanten auch weiterhin im Bestand gesichert werden. Dieses erfolgt einerseits durch überbaubare Flächen und andererseits durch eine höhere Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl als nach § 17 BauNVO zulässig. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung in zentraler Lage wird in den Mischgebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2 bzw. 1,6 beim Grundstück Nr. 31. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei bzw. III beim Grundstück Nr. 31 begrenzt.

□ **Besondere Wohngebiete**

Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet und der gewollten hohen Ausnutzung der Grundstücke wird im Besonderen Wohngebiet am Georgswall die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II bis III festgesetzt, um die vorhandene Stadtbildstruktur und Raumkanten am Georgswall zu sichern. Es ist ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss mit einem straßenseitigen Abstand von mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Es gilt eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,5 m. Staffelgeschosse sind von der maximalen Traufhöhe ausgenommen. Für die geplante Neubebauung am Georgswall wird zur Sicherung von ausreichend Entwicklungsflächen eine Firsthöhe auf 12 m zugelassen. 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.

Für das besondere Wohngebiet an der Wallstraße werden aufgrund der vorhandenen Bebauung die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es gilt eine Traufhöhe maximal 6,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,50 m, um eine Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung an der Wallstraße herzustellen.

4.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubare Fläche in den Kerngebieten wird in zwei Zonen geteilt: Die Zone 1 (**MK 1**) erfasst die Bauflächen an allen Straßen innerhalb der Wälle hinter der Straßenbegrenzungslinie in einer Bautiefe von 12 m, was überwiegend der historischen Gebäudetiefe entspricht. Die Zone 2 (**MK 2**) grenzt an die erste Zone mit unterschiedlicher Tiefe an.

Entlang des Kerngebiets MK 1 wird eine Baulinie auf der heutigen Gebäudeflucht festgesetzt; die Baulinie ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Eine Überschreitung der Baulinie um max. 1,0 m ist ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss der Gebäude in einer Breite von max. $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Gebäudefront zulässig. Bei Löhnen, die einer öffentlichen Erschließung dienen, werden Baulinien festgesetzt; die Baulinien sind zugleich Straßenbegrenzungslinien. In Teilbereichen können die Löhnen überbaut werden. Hier erfolgt eine Überlagerung der überbaubaren Fläche mit einer Verkehrsfläche.

Die Differenzierung der Baufelder in zwei Tiefenzonen 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.

Die Zone 1 der Baufelder umfasst den Bereich der historischen Straßenrandbebauung, die das Stadtbild prägt.

Für diese Zone = **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 zusammenhängen Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an 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.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40 sowie Wallstraße 2.

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 mind. 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 die Festsetzung 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 im Kerngebiet **MK 2** sowie auch die Baufelder des Kerngebiets **MK 3** dienen der ergänzenden Bebauung, die überwiegend auch schon im Bestand vorhanden sind. 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.

Im MK 2Ü ist eine Überbauung des ebenerdigen öffentlichen Stellplatzes in den oberen Geschossen möglich. Die Erdgeschossebene bleibt dem Parken vorbehalten. Im Kerngebiet **MK 2Ü** gelten die Baugrenzen daher nur in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist nur eine offene Überbauung zulässig. Stützende Bauteile zur Sicherung der Statik der Bauflächen in den Obergeschossen sind zulässig. Um einen Anschluss an die angrenzenden Baukörper zu sichern, gilt die geschlossene Bauweise.

Im zentralen Kerngebiet **MK 4 am Georgswall** wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen und Baulinien so definiert, dass die Grundzüge des seinerzeit durchgeführten Wettbewerbs für die ergänzenden Neubauten aufgenommen und bereits vorhandenen Objektplanungen berücksichtigt werden. Hier gilt die geschlossene Bauweise. Entlang der Baulinie am Georgswall sind Rücksprünge für Staffelgeschosse zulässig. Die Rücksprünge dürfen 2,5 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten

Entlang der **Lohnen** gilt die Baulinie in den gekennzeichneten Bereichen (EG) nur für das Erdgeschoss. Die Lage der Baulinien entlang der Lohnen ist teilweise durch die vorhandenen Gebäudesubstanz vorgegeben. Wo eine solche nicht vorhanden ist, oder Neubauten geplant sind, werden die Lohnen in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, um Öffnungen zu ermöglichen und eine Gassenbildung zu vermeiden. Zudem erfordert der Brandschutz eine Mindestbreite von 5,00 m. 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 Lohnen betragen. Um zurückgesetzte Eingangsbereiche zu ermöglichen, darf die Baulinie entlang der Lohnen 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 Bereichen mit Lohnen und Passagen können die Abstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. R. nicht eingehalten werden. Zur Sicherung und Erhaltung der prägenden städtebaulichen Strukturen in der Altstadt ist eine Unterschreitung der durch die NBauO vorgegebenen Abstände jedoch erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind durch die vorhandene Bebauungsstruktur der Altstadt vorgegeben. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch die Festsetzung von Mindest- und Maximaltraufhöhen in Verbindung mit Baulinien und Baugrenzen. Der i.d.R. festgesetzte Mindestabstand von 5 m sichert den Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

□ **Mischgebiete**

Im Mischgebiet an der Großen Mühlenwallstraße wird entsprechend der Raumkante durch die vorhandene Bebauung eine Baulinie festgesetzt. Diese wird um die Eckpunkte fortgeführt, um die Raumkanten zur nördlichen und südlichen Verkehrsfläche zu sichern. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen zulässig ist (**abweichende Bauweise a 2**).

□ Besondere Wohngebiete

Die geplante Neubebauung am Georgswall soll eine Raumkante sichern. Daher wird zur geplanten Fußgängerzone am Georgswall und zur angestrebten Nord-Südverbindung zwischen Osterstraße und Rathaus eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie 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 Baulinie am Georgswall darf für Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden. Entlang der Baulinie am Georgswall sind Rücksprünge für Staffelgeschosse zulässig. Die Rücksprünge dürfen 2,5 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten.

Um sicherzustellen, dass entsprechend der Konzeptplanung eine Stadthausbebauung umgesetzt wird, gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen 15 m nicht überschreiten dürfen oder ab 15 m Gebäudelänge ein Rücksprung von der Baulinie erfolgt. Die Rücksprünge müssen eine Breite von mindestens 4,50 m Breite und mindestens 3,0 m Tiefe aufweisen (**abweichende Bauweise a3**). Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise nehmen damit die prägenden Elemente der historischen Villenstruktur am Georgswall auf.

4.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und auszubauenden Verkehrsanlagen für den Kfz-Verkehr in der Großen Mühlenwallstraße einschließlich der Abschnitte im Knotenpunkt mit dem Fischteichweg und der Fockenbollwerkstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die Flächen für Nebenanlagen wie Fuß- und Radwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In diesem Zusammenhang werden auch Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, um die Fuß- und Radwege in Grünanlagen einzubinden. Die vorhandene Fußgängerzone Osterstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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 (Lohnen und Querverbindungen, Platzbereiche) zur vorhandenen Fußgängerzone Osterstraße sowie zum südlichen Georgswall. Letzterer soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und erhält daher ebenfalls die Ausweisung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Der verkehrsberuhigte Bereich wird ggf. als Tempo 20-Zone ausgewiesen. Im verkehrsberuhigten Bereich südlich des Georgswalls wird nordöstlich des Rathauses eine Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr gesichert. Zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke im besonderen Wohngebiet an der Wallstraße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerweg“ ausgewiesen.

Entsprechend dem Verkehrskonzept des Rahmenplanes sollen in dem Quartier zwischen der Osterstraße und dem Georgswall ein Parkhaus und ein ebenerdiger Parkplatz entstehen. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkhaus**“ ist ein Parkhaus zulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkplatz**“ ist eine ebenerdige Stellplatzanlage zulässig.

Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „**Parkhaus**“ und „**Parkplatz**“ gilt folgende Regelung:

- ⇒ In den Kerngebieten östlich der Marktpassage bis zur Lohne (Verkehrsfläche Fußgängerzone) zwischen den Gebäuden Osterstraße 6A und 8 und deren südlicher Verlängerung sind Einstellplätze 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 an der Osterstraße, am Georgswall, an der Wallstraße und der Großen Mühlenwallstraße sind in einem Bereich von 10 m - gemessen zur Straßenbegrenzungslinie – ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

Der Zufahrtbereich zu den Quartiersstellplätzen erfolgt über die Große Mühlenwallstraße. Aufgrund der erforderlichen Mischfunktion für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer wird hier ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen; entsprechend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Darüber hinaus werden zur Sicherung der Anbindung privater und öffentlicher Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

4.5 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 Neuanpflanzungen festgesetzt. Letzteres gilt auch die Bäume randlich des Georgswalls auf der Nordseite auf den privaten Grundstücken.

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind freiwachsend zu erhalten. 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. 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.

Bei der Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB am Georgswall (Baumreihe südlich der Rasenfläche und Allee beiderseits der Straße Georgswall) 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.

Außerdem sind denkmalrechtliche Gründe (Allee als Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der historischen Wallanlagen) maßgebend. Bei den vorhandenen Bäumen in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ handelt es sich überwiegend um Linden; daher sollen bei Neupflanzungen ebenfalls Kaiserlinden verwendet werden. Am Kopfende der Grünfläche ist in der angrenzenden Verkehrsfläche auch die Pflanzung einer Blutbuche zulässig.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm

Für die stark vorbelasteten Bereiche, wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau vorliegen, werden Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis IV der DIN 4109 festgesetzt. Zudem werden in Schlafräumen an den lärmzugewandten Seiten Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

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.

Die Bauvorschriften zu den Dachformen, Dachausbauten und zur Fassadengliederung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild durch eine überwiegende Traufständigkeit, eine Ausbildung von straßenseitigen Dachausbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln und die historisch eher seltene Form einer echten Giebelständigkeit geprägt ist. Zur Sicherung des historischen Stadtbildes wurden daher örtliche Bauvorschriften bestimmt, die einerseits die prägenden Merkmale sichern, andererseits aber auch Gestaltungsräume belassen. Stadtbildbestimmend für die Auricher Altstadt sind stehende und teilweise nahezu quadratisch wirkende Formate der Fensteröffnungen. Um den Anforderungen der ortstypischen Fassadenstruktur zu entsprechen und die relative Geschlossenheit des Stadtbildes zu sichern, werden Mindeststandards der Fensterteilung vorgeschlagen. Diese belassen jedoch ebenfalls noch Gestaltungsspielräume.

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 Regelwerk, 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 um den Bereich, in dem sich das Bild der Stadt im öffentlichen Raum am stärksten präsentiert. Der Großteil der Regelungsvorschläge betrifft daher die Bebauung entlang der Altstadtstraßen Osterstraße und Wallstraße 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 Lohren, 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 (Osterstraße Wallstraße)

1. Dachformen

- 1.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.
- 1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Flachdächer). Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte zulässig.

Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).

- 1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:
- Straßenseitig traufständige Gebäude,
 - Walmdächer, Mansarddächer,
 - zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer,
 - bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetztem Staffelgeschoss.
- 1.4 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer).

Ausnahmsweise sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung 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 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 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 ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.
Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.
- 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 je Geschoss 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.

Die durchgängige Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird im Interesse einer wirtschaftlicheren Ausnutzung in den zu den Innenstadtstraßen ausgerichteten Kerngebieten durch die Zulässigkeit eines dritten Geschosses als Staffelgeschoss ergänzt.

4. Fensterteilungen

- 4.1 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen eine konstruktive vertikale Teilung aufweisen (ausgenommen Schaufenster).
- 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.
Außenliegende Rollladenkästen 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 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 Um- und Neubauten 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 ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.4 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 6.5 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

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 zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.
- 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 den zur Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgerichteten Fassadenseite sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

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 glas-trennende vertikale Gliederung aufweisen.
- 2.3 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.

Begründung zu 1 bis 2:

Diese Vorschriften sollen einerseits eine zeitgemäße Neubebauung ermöglichen und andererseits die maßgeblichen Elemente (Dachgestaltung, kleinteilige Fassaden, stehenden Fensterformate) der stadtbildprägenden Strukturen aufnehmen. Im Hinblick auf die angestrebte Schaffung von Wohnraum in der Altstadt werden neben den geneigten Dächern auch Flachdächer für Staffelgeschosse zugelassen.

3. Materialien / Farben

- 3.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Um- und Neubauten von Gebäuden 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 ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3.4 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohren-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 3.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 3 siehe Zone 1

Zone 3 – Neubauten Wohnen nördlich Georgwall

1. Fassadenabschnitte und Dachformen

- 1.1 Gebäude mit mehr als 20 m Straßenfront sind mindestens einmal vertikal zu gliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudeabschnitte um mindestens 0,50 m auf ganzer Länge oder durch durchgehende vertikale Elemente erfolgen.
- 1.2 Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppel-walm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.

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 der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

- 3.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.
- 3.2 Staffelgeschosse und transparente Gebäudeteile als Rücksprünge zur Fassadengliederung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Materialien , Farben

- 4.1 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen. Zulässig sind Materialien in den Farbtönen rot, rotbraun, weiß, beige oder grau. An den straßenseitigen Fassaden sind in allen Geschossen jeweils max. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.
- 4.2 Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 4.3 Fenster sind in der Farbe weiß, anthrazit oder als Holzfenster in der Naturfarbe zu halten.
- 4.5 Die Fassaden von Rücksprüngen zur Fassadengliederung sind überwiegend (ca. 80 %) aus transparenten Materialien herzustellen.

Begründung zu 1 bis 4:

Diese Vorschriften sollen einerseits eine zeitgemäße Neubebauung ermöglichen und andererseits die maßgeblichen Elemente (Dachgestaltung, kleinteilige Fassaden, Farbgebung, stehenden Fensterformate) der stadtbildprägenden Strukturen aufnehmen. Im Hinblick auf die angestrebte Schaffung von Wohnraum in der Altstadt werden neben den geneigten Dächern auch Flachdächer für Staffelgeschosse zugelassen.

5. Einfriedungen

- 5.1 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 5:

Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass die Wohngrundstücke mit den neuen Stadtvillen eine der Altstadt gerecht werdende Einfriedung erhalten.

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

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Kerngebiete	13.429 m ²
Besondere Wohngebiete	1.997 m ²
Mischgebiete	6.060 m ²
Gemeinbedarfsfläche	169 m ²
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	2.845 m ²
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	1.420 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	6.885 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung davon Parkplatz 1.585 m ² davon Parkhaus 2.062 m ²	16.536 m ²
GESAMTFLÄCHE	49.341 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.

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.

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

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

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. 298
NWP Planungsgesellschaft

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aurich, den

Bürgermeister

