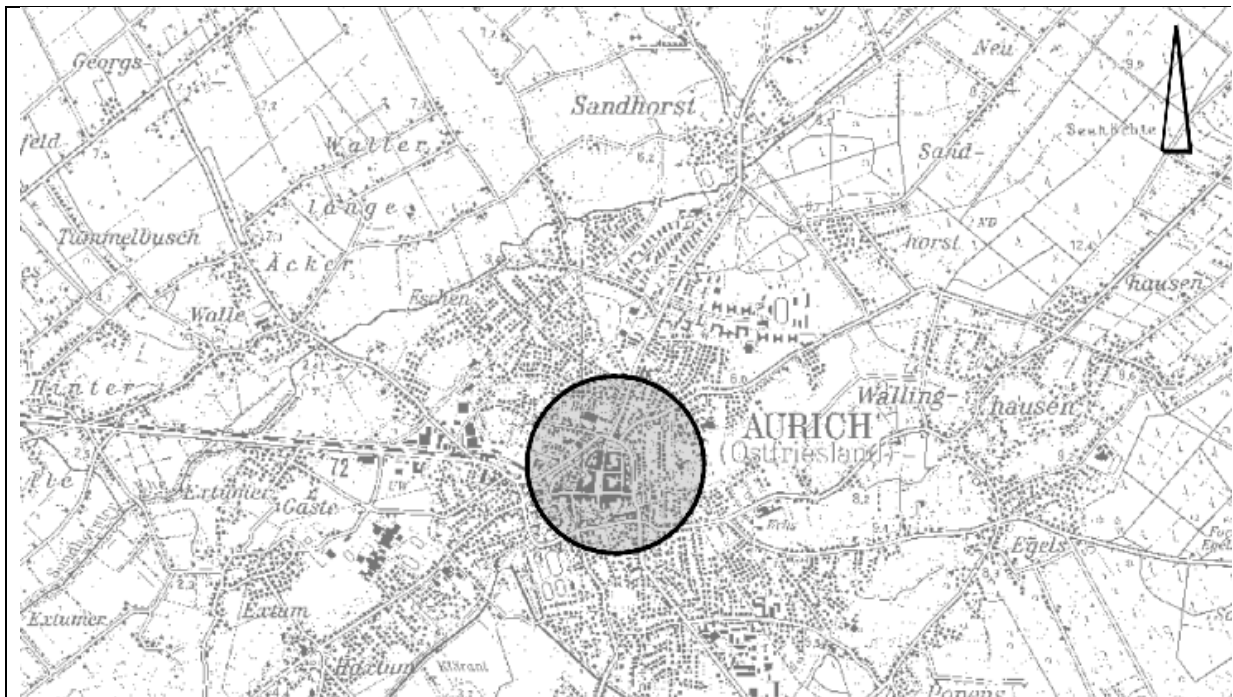


Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße“

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



Übersichtsplan

März 2018

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
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1	Raumordnung.....	5
1.5.2	Bauleitplanung.....	5
1.5.3	Vorbereitende Untersuchung	6
1.5.4	Städtebaulicher Wettbewerb	7
1.5.5	Einzelhandelsgutachten.....	7
1.5.6	Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“	8
1.5.7	Sanierungsplanung.....	9
1.5.8	Fachplanungen.....	9
2.	Anlass und Ziele der Planung	9
3.	WeSENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	14
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	14
3.1.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	14
3.2	Relevante Abwägungsbelange	15
3.2.1	Verkehrliche Erschließung	16
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	18
3.2.4	Denkmalpflege.....	20
3.2.5	Ver- und Entsorgung.....	21
3.2.6	Altablagerungen	21
3.2.7	Kampfmittel.....	21
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	24
4.3	Baulinien, Baugrenzen.....	25
4.4	Verkehrsflächen.....	25
4.5	Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen.....	25
4.6	Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm.....	26
5.	Örtliche Bauvorschriften.....	26
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	33
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	33
6.2	Ver- und Entsorgung.....	33
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	34



Anlagen

Städtebauliches Konzept

Übersichtsplan örtliche Bauvorschriften

Schalltechnische Stellungnahme – IEL vom Mai 2016



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 nordöstlichen Teil der Altstadt zwischen Große Mühlenwallstraße und Wallstraße zu schaffen.

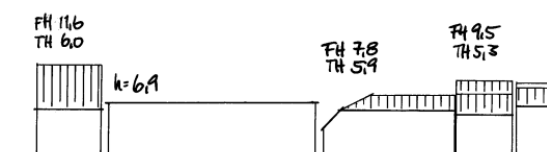
1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 310 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.

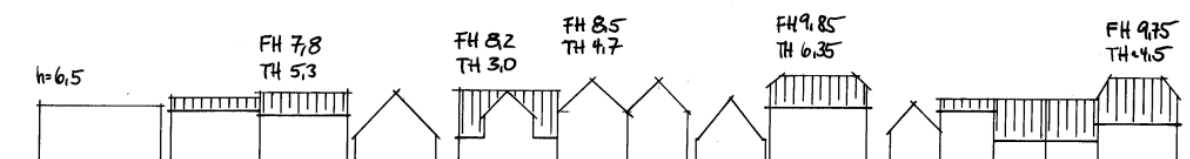
1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 310 liegt westlich der Großen Mühlenwallstraße und östlich der Wallstraße. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet ist ein Parkplatz und im Nordwesten der ZOB vorhanden. Das Quartier befindet sich nördlich und östlich der durch Einzelhandelsnutzung geprägten Fußgängerzonen und ist entlang der Wallstraße überwiegend durch eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Gebäude an der Wallstraße werden teils gewerblich und teils zum Wohnen genutzt. Es sind auch bereits Leerstände vorhanden.

Die Fassadenabwicklung der Gebäude an der östlichen Wallstraße ist durch unterschiedliche Dachformen und eine unterschiedliche Höhenentwicklung geprägt. Dabei liegt die Gebäudehöhe überwiegend unter 10 m und damit unter der Höhenentwicklung des Altstadtquartiers auf der Westseite der Wallstraße.



Fassadenabwicklung Wallstraße 26 bis 16



Fassadenabwicklung Wallstraße 54 bis 28

Rückwärtig der Gebäude an der Wallstraße befinden sich teilweise größere Nebengebäude und Garagen sowie größere zusammenhängende Stellplatzflächen, die an die Große Mühlenwallstraße angebunden sind. Auf einigen der langgestreckten Grundstücke sind auch kleinteilig Garagen, Nebenanlagen und einzelne Stellplätze vorhanden. Der Anteil an Gartenflächen und Grünflächen in dem Quartier ist sehr gering. Lediglich im nördlichen Abschnitt ist eine zusammenhängende Grünfläche mit Baumbestand vorhanden. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemaligen Reifenhandels mit großflächiger Überbauung und Versiegelung, der zwischenzeitlich ausgesiedelt wurde. Daran schließen ebenerdige Stellplatzflächen mit Anbindung an die Große Mühlenwallstraße an. Zudem befindet sich in diesem Abschnitt ein Baudenkmal (Speicher). Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Zufahrt zu einer größeren Tiefgarage.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfasst einen ca. 1 ha großen Teilbereich im Nordosten der Altstadt von Aurich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Osten durch die Große Mühlenwallstraße (Bundesstraße B 72),
- ⇒ im Westen durch die Wallstraße,
- ⇒ im Norden durch einen öffentlichen Parkplatz,
- ⇒ und im Süden durch die bebauten Grundstücke Wallstraße Nr. 14 und Große Mühlenwallstraße Nr. 28.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

□ Landesraumordnungsprogramm

Das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

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

1.5.2 Bauleitplanung

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. 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. 310 wird aus einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche entwickelt.



Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

□ Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 173 mit der Ausweisung eines Kerngebietes. Im Kerngebiet sind Einschränkungen für Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen und für Vergnügungsstätten, Spielhallen und Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters getroffen worden. Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist allgemein zulässig. In Teilbereichen ist in den Obergeschossen nur eine Wohnnutzung zulässig; Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage zugelassen, ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig.

Die Stadt hat für einen Teilbereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes 173 zur Änderung der Nutzungsfestsetzungen aufgestellt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde an die Ziele des Rahmenplanes zur Stadtsanierung angepasst. Die Lambertikirche mit dazugehörigen Grundstücksflächen ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für die übrigen Flächen sind Kerngebiete und Mischgebiete ausgewiesen.

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 zugedachte 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 Einkaufscenter Carolinenhof und schließt den Georgswall mit ein. Die Ergebnisse des Wettbewerbs beinhalten Konzepte zur Verbesserung der Verbindung der Altstadt mit der Fußgängerzone und dem Marktplatz über eine Passage (Ausbau des Rathausgangs) mit dem Carolinenhof sowie die Erlebarmachung des Georgswalls als historisches Erbe und Naherholungsbereich und die Einbindung des Rathauses in einen Nutzungs- und Gestaltungszusammenhang auf der Nord-Süd-Achse.

1.5.5 Einzelhandelsgutachten

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

Das Einzelhandelskonzept ist die notwendige Grundlage für Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen an bestimmten Standorten und gibt als informelles Planungsinstrument den Entwicklungsrahmen vor. Wesentliche Zielsetzungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung betreffen die Weiterentwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Der zentrale Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinn ist der Innenstadtbereich Aurichs. Um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und dessen regionale Bedeutung für das Mittelzentrum Aurichs zu erhalten und zu fördern, soll die Einzelhandelsentwicklung Aurichs mittelfristig wesentlich auf diesen Bereich konzentriert werden.



Die zentrenrelevanten Warengruppen/Sortimente wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Einzelhandelskonzept ermittelt und in der sogenannten Auricher Sortimentsliste festgeschrieben. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen möglichst auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden. Im Stärken und Schwächen-Profil des Einzelhandelskonzeptes wurde aufgezeigt, dass die Innenstadt im Kern gut zu bewerten ist und eine gute Aufstellung im persönlichen Bedarf sowie eine mittelzentrale Aufstellung in mehreren Warengruppen hat. Allerdings ist der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Innenstadt in Relation eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Schwächen sind auch Trading-Down-Ansätze in Rand- und Nebenlagen der Innenstadt sowie die Entwicklung des 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.

Ergebnis der der Rahmenplanung vorangegangenen Untersuchungen ist, dass die Innenstadt ihre Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleitung in dem ursprünglich geplanten Maße nicht mehr 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 der Ausweitung 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. Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf und das städtebauliche Konzept ist die Rahmenplanung mit Stand vom April 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.

1.5.8 Fachplanungen

Derzeit wird ein Parkraumkonzept für die Innenstadt von Aurich durch das Büro PGT² aus Hannover erstellt. In dem Konzept wurden Bestand und Auslastung der ebenerdigen Parkplätze und Tiefgaragenstellplätze in der Innenstadt analysiert. Im Weiteren wurden unter Berücksichtigung der durch die Rahmenplanung vorgeschlagenen Verbesserung der Stellplatzsituation die künftige Auslastung der Parkbereiche ermittelt und Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Erschließung der Parkräume entwickelt. Das Konzept wurde am 25.08.2016 vom Rat der Stadt Aurich zur Kenntnis genommen.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Aurich hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung im nordöstlichen Teil der Altstadt zwischen Große Mühlenwallstraße, Georgswall, Wallstraße, Osterstraße und Burgstraße zu schaffen.

Entsprechend dem **Nutzungskonzept** der Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“ soll die Wohnfunktion in den Randbereichen der Innenstadt gestärkt werden. Außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche soll durch die Festlegung von besonderen Wohngebieten dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden; hierzu gehören auch die Flächen östlich der Wallstraße. Die gewerbliche Nutzung ist hier deutlich rückläufig, was die zunehmende Leerstandsituation belegt. Daher sollen für diesen Bereich sowie auch für die rückwärtigen Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden.

1 re.urban, Escherweg, 1, 26121 Oldenburg

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



Bei der in der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Struktur mit erhaltenswerter Bausubstanz ist die Wohnnutzung auch eine geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung dieser Strukturen. 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. Außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche soll in den Randbereichen der Innenstadt durch die Festlegung von Mischgebieten eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen gesichert werden.

Das **baulich-räumliche Konzept** des Rahmenplanes sieht die langfristige Erhaltung und Aufwertung der bisherigen Strukturen unter Beibehaltung der gegebenen Baufluchten vor. Entlang der Großen Mühlenwallstraße sollte nur eine geschlossene aber in sich gegliederte Bauweise zulässig sein. Hier kann durch eine Randbebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und durch einen geschlossenen Gebäuderiegel ein ruhiger Innenbereich entstehen. Unter Berücksichtigung einer Bebauung, die Aufenthaltsflächen bewusst von den Hauptverkehrsstraßen weg orientiert, kann so ein attraktiver Wohnraum entstehen. Durch die Riegelwirkung der Bebauung wird auch ein Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung an der Wallstraße erreicht. Für die Neuordnung des Bereichs zwischen der Wallstraße und der großen Mühlenwallstraße wurde ein städtebauliches Konzept von der NWP Planungsgesellschaft entwickelt.

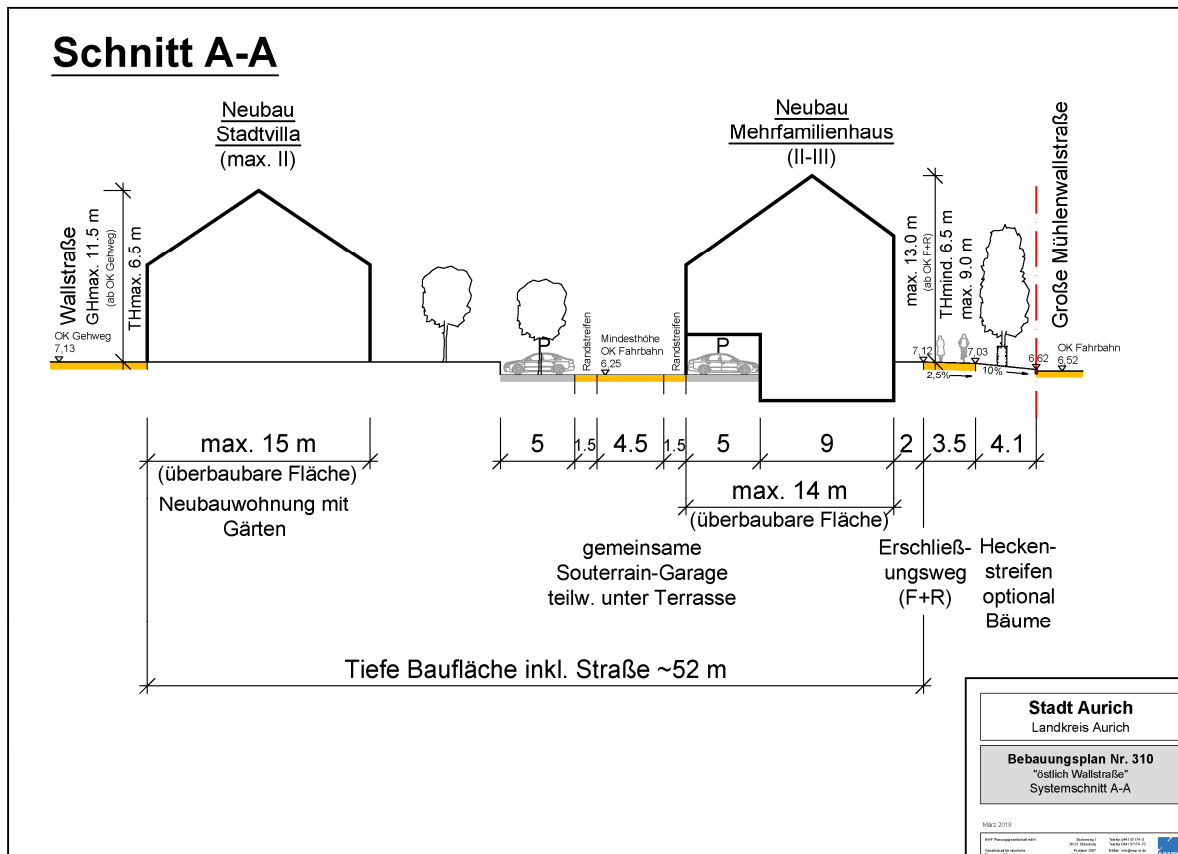
Das Konzept liegt dieser Begründung als Anlage bei.

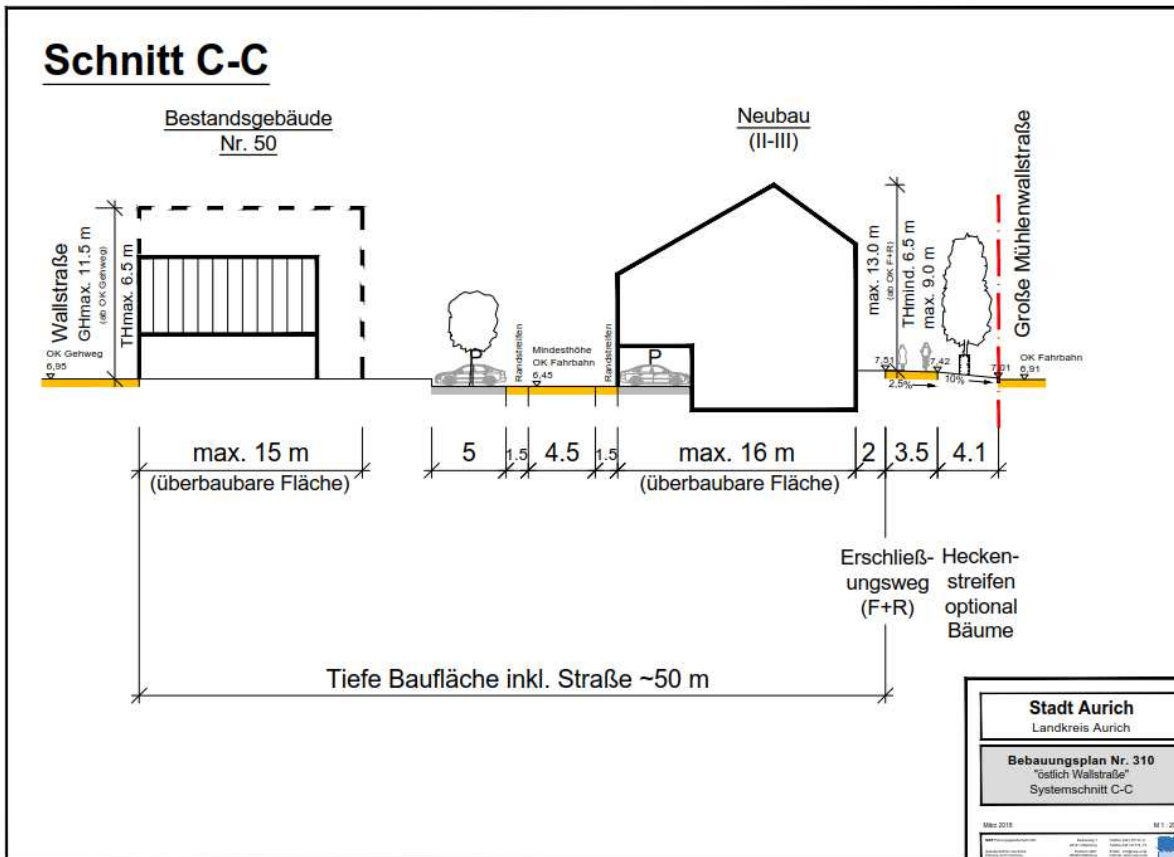
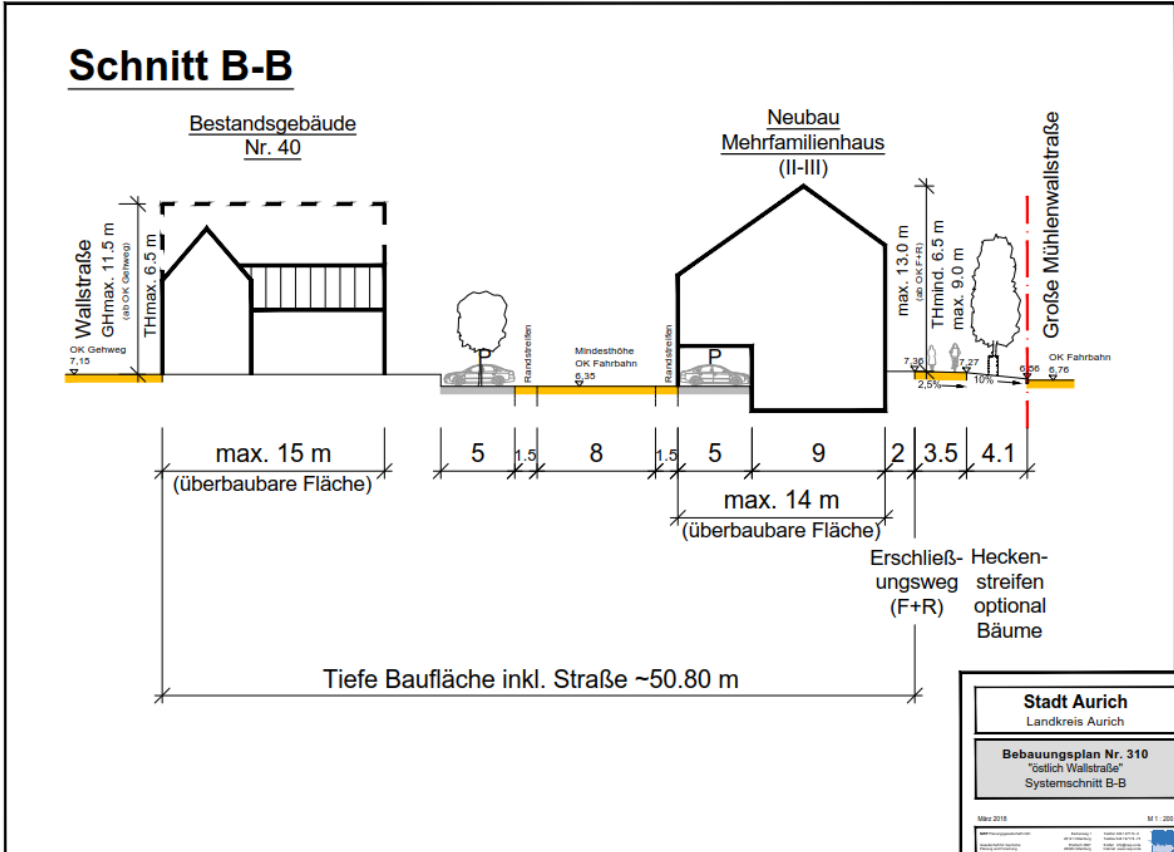
- Der Lageplan zum städtebaulichen Konzept zeigt eine der vorhandenen Wallanlage nachempfundene Hochlage des Fuß- und Radweges parallel zu einer durchgehenden Grünanlage mit Alleebäumen. Zufahrten in das Plangebiet sind nicht vorgesehen, so dass eine geschlossene Allee entsteht. Durch die Höherlegung des Fuß- und Radweges ergibt sich ein unterschiedliches Höhenniveau zwischen den Eingangsbereichen der vorhandenen Häuser Wallstraße und der geplanten Bebauung an der Großen Mühlenwallstraße sowie in den Block-Innenbereichen.
- Im nördlichen Abschnitt ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) vorgesehen, der verbleibende Bereich wird dem Wohnen (Besonderes Wohngebiet) zugeordnet.
- Entlang der Großen Mühlenwallstraße sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser als Riegelbebauung vorgesehen, deren Wohn- und Aufenthaltsräume und Freibereiche lärmabgewandt angeordnet sind. Die Baufluchten sichern eine räumliche Abgrenzung des Straßenraumes. Die Bautiefe soll für die Wohnbebauung auf 14 m und für die Mischgebietsbebauung auf 12,60 bis 16 m begrenzt werden.
- Bei der kleinteiligen Bebauung an der Wallstraße ist eine Bestandserhaltung oder auch ein Ersatz durch Neubauten möglich. Die überbaubare Tiefe wird hier aufgrund der sehr schmalen Grundstücke bis 15 m zugelassen. Im Bereich des ehemaligen Reifenhandels ist als Ersatzbau die Errichtung von drei Stadtvillen geplant.

- Das innere Quartier wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Quartieres an die örtliche Erschließung erfolgt über öffentliche Zufahrten von der Wallstraße und den Parkplatz von der Kleinen Mühlenwallstraße sowie über Fuß- und Radwege zur Wallstraße und zum Fuß- und Radweg an der Großen Mühlenwallstraße. Dabei wird im südlichen Abschnitt eine Grünanlage mit einem Fuß- und Radweg im Anschluss an das Baudenkmal „Speicher“ angebunden.
- In den Block-Innenbereichen sollen private Stellplätze gesichert werden. Aufgrund der teilweise unterschiedlichen Höhenlage zwischen den Eingangsbereichen Wallstraße und Große Mühlenwallstraße sollen die Stellplätze zu den vorhandenen Gärten an der Wallstraße höhenversetzt angeordnet werden. Dieses Stellplatzanlagen dienen sowohl für die Versorgung der Neubebauung an der Großen Mühlenwallstraße als auch der Versorgung der Alt- oder Ersatzbauten an der Wallstraße. Dabei können die Stellplätze in die geplanten Gebäude an der Großen Mühlenwallstraße integriert werden. Die Erschließung der Stellplätze ist über die öffentliche Verkehrsfläche und private Zufahrtsbereiche gesichert.
- Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt im Süden bleibt bestehen und wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Insgesamt ermöglicht das baulich-räumliche Konzept eine abschnittsweise Erschließung der neuen Wohnquartiere unter Berücksichtigung der derzeitigen Eigentumsverhältnisse.

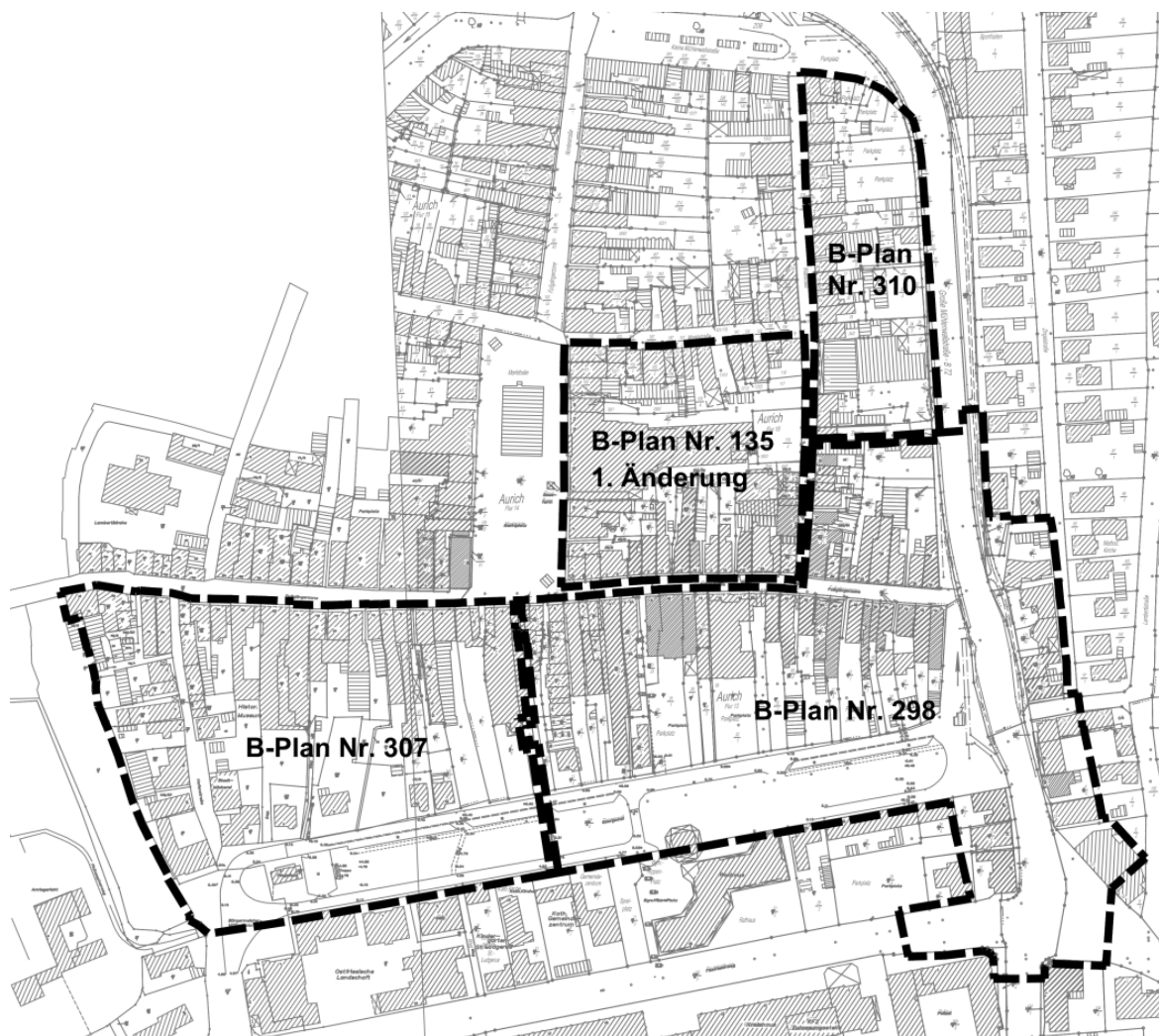
Nachfolgend ist die Höhenabwicklung des Plangebietes in Systemschnitten dargestellt. Die Lage der Schnitte ist aus dem Lageplan zum Konzept ersichtlich.





Nach dem **Verkehrskonzept** des Rahmenplanes sollen die öffentlich zugänglichen Stellplatzanlagen durch Neuordnung so verteilt sein, dass in allen Teilbereichen der Altstadt eine gute Stellplatzversorgung für die geschäftliche Nutzung vorhanden ist. Im Bebauungsplan Nr. 310 sind jedoch keine öffentlichen Stellplatzanlagen vorgesehen. Stellplätze für gewerbliche Anteile der Mischnutzung sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Entsprechend dem **Durchführungskonzept** wurden Bauleitpläne für Teilbereiche der Altstadt aufgestellt (siehe auch Kapitel 1.5.2). Für größere Teilflächen sind Umlegungsverfahren erforderlich. In weiteren Fachplanungen sind Konzept-, Gestaltungs- und Freiraumplanungen zu entwickeln.



Übersicht über die Bebauungspläne

Die Stadt Aurich hat im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne zur Umsetzung der Stadtsanierungsziele die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (siehe Kapitel 1.5.2).



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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Hier ist eine private Stellungnahme eingegangen mit dem Hinweis, dass die Nutzung der vorhandenen Garagen durch eine Verlegung langfristig gesichert werden muss. Der Hinweis wird beachtet.

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. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Die Hinweise des Landkreises zum Artenschutz werden beachtet. Zur näheren Erfassung der potenziell vorkommenden Fledermäuse wurde 2013 eine Baumhöhlenkontrolle (Sinning, Steinborn, 03/2013) vorgenommen. Die Ergebnisse der Kartierung werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im vorliegenden Umweltbericht in Pkt. 2.3 ordnungsgemäß abgearbeitet und in der Abwägung in Teil I der Begründung in Pkt. 3.2.3 entsprechend berücksichtigt. Die behördliche Prüfung ist mit dem Bauleitplanverfahren sichergestellt.

Die schalltechnische Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor und wird der Entwurfsfassung beigelegt. Im Ergebnis ergeben sich passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche III bis V sowie Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und von Außenwohnbereichen. Bei Umsetzung der abschirmenden Bebauung verringern sich die Maßnahmen speziell in den Block-Innenbereichen. Zum Lärmschutz wurde die Abwägung ergänzt.

Landkreis Aurich / Hauptamtliche Brandschau Stadt Aurich

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich

Die Hinweise zur verkehrlichen Erschließung und zum Lärmschutz werden berücksichtigt.

Von der Alternative mit dem Parkdeck wird abgesehen, so dass sich die Verkehre im Plangebiet in einem verträglichem Rahmen halten.

Nach detaillierter Abstimmung der Stadt mit der Landesbehörde bezüglich der Erschließung des Wohnquartiers wird auf eine direkte KFZ-Erschließung von der Großen Mühlenwallstraße in das Wohnquartier verzichtet und der Planentwurf erschließungstechnisch entsprechend verändert.

Eine weitere wesentliche Änderung des Planentwurfs betrifft die innere Erschließung des Wohnquartiers. Auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche soll nunmehr verzichtet werden, da an der Erschließungsstraße zu viele private Grundstückerschlüsse liegen und sich die Umsetzung einer privaten Erschließung als nicht praktikabel erweist. Die innere Erschließung wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anregung zu den Sichtfeldern ist nicht mehr relevant, da die KFZ-Erschließung von der Großen Mühlenwallstraße entfällt.

Die Anregung des Abstandes der Baulinie zum Fuß- und Radweg wird durch einen 2 m breiten Abstand berücksichtigt.

Der Nachweis zum Lärmschutz wurde erbracht.

Zu den o.g. Belangen wurde die Abwägung entsprechend ergänzt.

Ostfriesische Landschaft

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

Kabel Deutschland, EWE Netz, Deutsche Telekom, OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die historische Wall- und Bepflanzungssituation zu rekonstruieren, werden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich teilweise bisher im geplanten Anpflanzungstreifen am östlichen Plangebietsrand befinden, verlegt.

LGLN Aurich, Katasteramt Norden

Die Hinweise werden zur Plangrundlage beachtet. Es wird eine Plangrundlage mit Feldvergleich erstellt und die Plangrundlage bis zum Satzungsbeschluss aktualisiert.

Stadt Aurich, Kampfmittel

Der Hinweis, dass kein Kampfmittelverdacht besteht, wird in die Plangrundlagen übernommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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



3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrlich an die Große Mühlenwallstraße (B72) und an die Wallstraße angebunden.

Nach detaillierter Abstimmung der Stadt mit der Landesbehörde wird auf eine direkte Erschließung für Kraftfahrzeuge von der Großen-Mühlenwallstraße in das Wohnquartier verzichtet. Zur Erschließung des inneren Quartiers sind eine Zufahrt von dem Parkplatz in der Kleinen Mühlenwallstraße und eine Zufahrt von der Wallstraße vorgesehen. Diese Zufahrten werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der Wohn- und Mischgebietsgrundstücke erfolgt somit über die Altstadtstraßen. Zur Großen Mühlenwallstraße wird lediglich ein Fußweg vorgesehen, der auf dem parallel zur Großen Mühlenwallstraße vorgesehenen Fuß- und Radweg mündet.

Die innere Erschließung erfolgt statt über eine private Verkehrsfläche, wie bisher vorgesehen, über eine öffentliche Verkehrsfläche. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze mit einer vorgelagerten privaten Stellplatzzufahrt geplant. Zur Sicherung der fuß- und radläufigen Durchlässigkeit werden Fußwege zur Wallstraße entlang vorhandener Lohren sowie ein Fuß und Radweg im Süden gesichert. Die Umsetzung dieses Erschließungskonzepts setzt voraus, dass die innere Erschließungsfläche durchgängig nutzbar ist. Da noch nicht alle Grundstücke verfügbar sind, bestehen übergangsweise Zufahrten und Wendemöglichkeiten über der Stadt verfügbare Grundstücke an der Wallstraße.

Der Verzicht auf eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge von der Großen Mühlenwallstraße wird einerseits den verkehrlichen Anforderungen gerecht, andererseits ist dieses auch Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, die historische Wall- und Bepflanzungssituation zu rekonstruieren und das durchgängige Anpflanzungsgebot umzusetzen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird entlang der Große Mühlenwallstraße ein ausreichend großer Aufenthaltsraum gesichert. Hierzu wird ein kombinierter Fuß- und Radweg auf einem Wall ausgebaut, der zur Fahrbahn der Bundesstraße mit einem Gehölzstreifen abgeschirmt wird. Die Baulinie hält einen Abstand von 2 m zum Geh- und Radweg ein.

Die Zufahrt zur Tiefgarage bleibt bestehen, es wird jedoch die Zufahrtsrampe optimiert.

Von der im Vorentwurf dargestellten Alternative mit dem Parkdeck wird abgesehen. Im nördlichen Abschnitt sollen eine Wohnbebauung und eine Mischnutzung entwickelt werden. Die Verkehrsmengen halten sich damit in einem verträglichen Rahmen.

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Großen Mühlenwallstraße vorbelastet.

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

Schutzbedürftigkeit	tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Mischgebiet	60 dB (A)	50 dB (A)
Besonderes Wohngebiet	60 dB(A)	45 dB (A)

Für die Auswirkungen des Verkehrslärms liegt vom Büro IEL aus Aurich³ eine schalltechnische Stellungnahme vor. Dabei wurden zwei Varianten in die Untersuchung eingestellt:

In der **Variante 1** wurde die freie Schallausbreitung berechnet. Der als Baudenkmal zu erhaltende Speicher wird dabei als Bestand berücksichtigt. Die Schallimmissionsberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm rechnerisch die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und die Nachtzeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Die Stadt Aurich nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung und zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) kommen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die historische Wall- und Bepflanzungssituation zu rekonstruieren, nicht in Frage. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Für das Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis VI, wobei der Lärmpegelbereich nur einen schmalen Randbereich betrifft und überwiegend außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Der Lärmpegelbereich VI kann daher vernachlässigt werden.

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen ist bei Schlafräumen durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sollten auf Grund der Schallimmissionsbelastung nur im Innenbereich vorgesehen werden. Ohne eine abschirmende Bebauung an der Großen Mühlenwallstraße sind jedoch schallabschirmende Maßnahmen erforderlich.

In der **Variante 2** wird dargelegt, wie sich eine mögliche komplette Bebauung des Plangebietes auf die Schallimmissionssituation im Block-Innenbereich auswirkt. Während der Tageszeit wird der zulässige Orientierungswert bis auf eine Teilfläche im südlichen Bereich unterschritten. Dies bedeutet, dass bei vollständiger Bebauung Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) bis auf die Teilfläche im südlichen Bereich ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden können. Auf der Teilfläche im südlichen Bereich (zwischen Tiefgaragenzufahrt und Planstraße) sind aufgrund Überschreitungen der Richtwerte tagsüber weiterhin schallabschirmende Maßnahmen erforderlich. Die leicht in den Innenbereich hineinragende Überschreitung kann vernachlässigt werden.

Während der Nachtzeit wird im Mischgebiet der zulässige Orientierungswert an den Gebäudfronten unterschritten bzw. nur minimal überschritten. Dies bedeutet, dass bei vollständiger Bebauung auf bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden könnte. Im Besonderen Wohngebiet wird der zulässige Orientierungswert auch bei abschirmender Bebauung überschritten. Hier sind auch bei einer Bebauung weiterhin Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen für den Fall der freien Schallausbreitung werden textlich festgesetzt. Bei abschirmender Bebauung sind Abweichungen von den Festsetzungen möglich (siehe auch Kapitel 4.6). Nachfolgend sind die für die Lärmschutzmaßnahmen maßgeblichen Tabellen der DIN 4109 aufgeführt.

³ IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand Mai 2016

**Tabelle 8** der DIN 4109

Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Büroräume und ähnli- ches
erf. R'wres des Außenbauteils in dB					
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40

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 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe 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.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

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

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen hat das Plangebiet aus Sicht von Natur und Landschaft keine hohe Bedeutung. Wertgebende Freiflächen und Gehölze sind überwiegend im nördlichen Plangebiet vorhanden. Insgesamt werden dort 4 Bäume überplant, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Dabei handelt es sich um eine Holländische Linde, eine Rotbuche, eine Roskastanie und eine Sumpfyzypresse. Zudem ist eine Silberweide vorhanden, nach der städtischen Satzung zum Schutz einzelner Landschaftsbestandteile (Einzelbaumsatzung) mit Inkrafttreten am 15.05.2004 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt ist. Damit werden 5 schützenswerte Bäume überplant. Das Erfordernis nach der Überplanung der Bäume ergibt sich aus der zur Altstadtsanierung aufgestellten Umsetzung der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzeptes zur Nachverdichtung des bisher unbeplanten Innenbereichs. Die Beseitigung der Bäume ist erforderlich, um innenstadtnahen Wohnraum und die entsprechende Erschließung zu realisieren. Aufgrund der engen Flächenverhältnisse in der zentralen Lage ergeben sich keine Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume. Die Beseitigung der Bäume ist daher aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen dringend erforderlich. Der Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum mit Einstellplätzen wird somit der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Als Ausgleich erfolgt die Sicherung einer innergebielichen gärtnerisch gestalteten Grünfläche im Süden sowie die Anpflanzung von 8 Einzelbäumen entsprechend der Pflanzliste 2 im Inneren des Quartiers und auf der vorgeannten Grünfläche. Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Über den o.g. Eingriff hinaus erforderte die Umsetzung des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus der Nebenanlagen auf der Ostseite der großen Mühlenstraße die Fällung von 14 Winterlinden. Weitere 7 Linden und eine Blutbuche mussten für Maßnahmen im Bereich Hohberger Weg und Zingelstraße gefällt werden. Die geplanten Anpflanzungen durch 14 Alleebäume an der Westseite der Großen Mühlenwallstraße sind als Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff zu werten. Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Straßenbäumen. Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Straßenbäume sind im Abstand von im Mittel 10 m zueinander zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Änderung bzgl. Pflanzqualität und Baumarten kann nach interner Abstimmung mit dem für Straßenbaumpflanzungen zuständigen Fachdienst Tiefbau erfolgen.

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume		Pflanzliste 3 für Alleebäume	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Holländische Linde	<i>Tilia vulgaris</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticlear‘	Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris</i> ‚Pallida‘
Säulenstieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>		

Des Weiteren wird zum Ausgleich der innerstädtischen Nachverdichtung eine Begrünung der Einstellplätze westlich der Erschließungsstraße mit Pergolen, Rankgerüsten oder Gründächern (mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht) vorgeschrieben. Alternativ können die Stellplätze auch mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Für die quartiersinneren Stellplatzflächen ist somit eine Begrünung sichergestellt. Zudem können im Plangebietsinneren bei der Bebauung an der Wallstraße kleine private Gartenflächen erhalten und geschaffen werden.



Beispielhafte Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste	
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> ‚Engelmannii‘
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i>

Im Weiteren wird auf folgendes hingewiesen:

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich, Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a Baugesetzbuch als zu neu anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind unabhängig von der Wuchsgröße auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt.

3.2.4 Denkmalpflege

□ Baudenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal an der Wallstraße 18. Es handelt sich dabei um einen Speicher, der 1864 erbaut wurde.

□ 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. Es ist eine Sichtung des archäologischen Denkmalbestandes und frühzeitige Einbindung in die Planungen der Bodeneingriffe durch die Denkmalschutzbehörde erforderlich. Je nach Eingriff können erhebliche Vorlaufzeiten für Ausgrabungen notwendig werden. 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. Bei öffentlichen Maßnahmen im Plangebiet werden frühzeitig archäologische Suchschnitte (Prospektionen) durchgeführt. Die Stadt Aurich wird die erforderlichen Prospektionen bei Bedarf durchführen lassen. Bei privaten Maßnahmen erfolgt eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

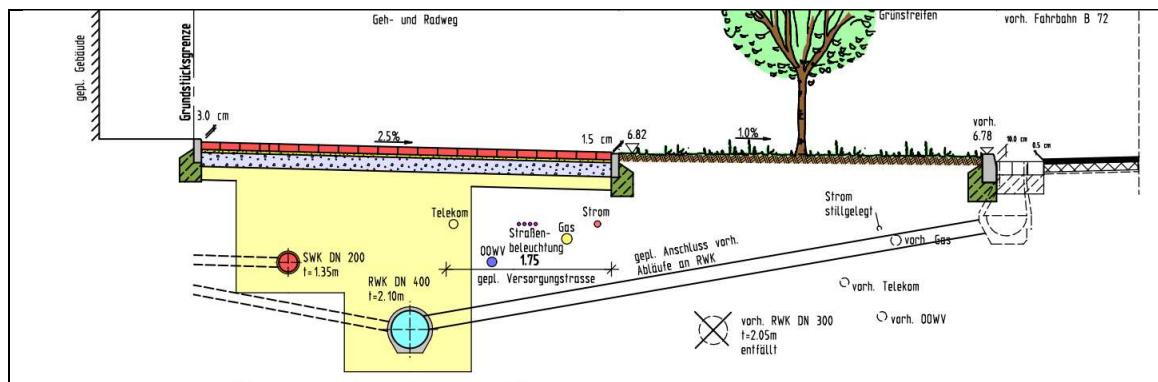
In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und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

3.2.5 Ver- und Entsorgung

In der Wallstraße und in der Großen Mühlenwallstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Dieses sind

- Wasserleitungen des OOWV,
- Schmutz- und Regenwasserleitungen der städtischen Kanalisation,
- Gasleitungen, Stromleitungen und Leitungen für Straßenbeleuchtung der EWE,
- Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland und der EWE.

Wie in Kapitel 2 beschrieben, ist städtebauliche Zielsetzung, die historische Wall- und Bepflanzungssituation zu rekonstruieren. Dieses erfolgt durch einen hochgelegten Fuß- und Radweg in 4,50 m Breite und einen 4,10 m breiten Anpflanzungstreifen parallel zur Großen Mühlenwallstraße. Die Breite des Fuß- und Radweges ist erforderlich, weil dieser auch von Müllfahrzeugen befahrbar sein soll. Zur Wiederherstellung eines „grünen Gürtels“, um den historischen Altstadtbereich ist es erforderlich, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich teilweise bisher im geplanten Anpflanzungstreifen befinden, zu verlegen. In diesem Zuge wird die Aufnahmekapazität der Regenwasserleitung vergrößert. Die nachfolgende Detailplanung zur Leitungsverlegung wurde von dem Büro Thalen⁴ im Zusammenhang mit der Ausbauplanung für den Fuß- und Radweg entwickelt.



Zur Löschwasserversorgung ist auf der Westseite der Großen Mühlenwallstraße eine 200er Leitung vorgesehen. Mit Umsetzung dieser Planung steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Ortsbrandmeister abzustimmen.

3.2.6 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.

3.2.7 Kampfmittel

Nach dem Auszug aus dem Kampfmittelräumkataster bestehen keine Verdachtsmomente bzgl. Kampfmittel.

⁴ Thalen Consult, Urwaldstraße 39, 26340 Neuenburg, Projekt Nr. 9543, Stand 04.12.2013



4. FESTSETZUNGEN 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

Die Flächen im südlichen und nordwestlichen Abschnitt werden als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a 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.

Im nordöstlichen Abschnitt soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Zielsetzung ist dabei, in den Erdgeschossen Läden und Dienstleistungen anzusiedeln. Zur Sicherung der geplanten Nutzungen wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da sich das geplante Mischgebiet im Eingangsbereich zum Altstadtzentrum und zu den historischen Wallanlagen befindet, werden Vergnügungsstätten hier von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild und sind ebenfalls nicht zulässig.

Die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, da oberste Zielsetzung die Sicherung der Wohnnutzung sowie von Kleingewerbe und Einzelhandel ist. Im Falle einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten befürchtet die Stadt Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines funktionsfähigen Stadtzentrums mit einer Durchmischung von Wohnen. 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 von Vergnügungsstätten besteht daher die Gefahr der Verdrängung von Wohnen und Dienstleistern aus dem Stadtzentrum. Mögliche alternative Standorte für Vergnügungsstätten bietet der Carolinenhof, wo bereits ein Bestand vorhanden ist.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihres üblichen Erscheinungsbildes ebenfalls nicht in das Stadtbild und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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, Bauweise

Im Bereich der Wallstraße werden entsprechend der vorhandenen Bebauung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Es gilt eine abweichende Bauweise mit Grenzbebauung, die an einer Seite geringfügig zwischen 0,5 und 1,5 m unterschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Bebauungsstruktur auch bei Neubauten und größeren Umbaumaßnahmen gesichert wird.

Die Höhenentwicklung an der Wallstraße orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Diese ist durch eine unterschiedliche Höhenstruktur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet. Dabei sind Traufhöhen zwischen ca. 3 m und ca. 6,35 m vorhanden. Die Firsthöhen liegen zwischen ca. 7,8 m und 11,6 m. Zudem ist ein Flachdachbau mit einer Gebäudehöhe von 6 m vorhanden. Um die in der Wallstraße typische Höhenabwicklung zu sichern, wird auf die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe verzichtet. Die maximale Traufhöhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 11,5 m begrenzt. Diese Höhen ermöglichen einen Baukörper mit zwei Vollgeschossen und den Ausbau des Dachgeschosses.

Entlang der Großen Mühlenwallstraße und für die Kopfbauten des Quartiers wird eine höhere Verdichtung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um raumwirksame Abschnitte mit Gebäuderiegeln zur Abschirmung des Verkehrslärms zu sichern. In der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise im Bereich notwendiger Erschließungswege Abstände zu den seitlichen Grenzen zulässig. Hierdurch soll eine abschnittsweise Erschließung der künftigen Wohnquartiere gesichert werden. Zur Sicherung von Raumkanten zur Großen Mühlenwallstraße und zum nördlichen Parkplatz wird eine Mindesttraufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept, das Baukörper mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem über Oberkante Gelände herausragenden Kellergeschoss mit integrierter Stellplatzanlage vorsieht. Daher wird eine maximale Traufhöhe 9,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt.

Zur Sicherung der stadtbildprägenden Höhenstruktur mit unterschiedlichen Traufgassen müssen die Höhen der straßenzugewandten Traufen an der Wallstraße von aneinander gebauten Gebäuden mindestens 0,3 m voneinander abweichen. Die maximale Traufhöhe im Plangebiet gilt nicht für Staffelgeschosse.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen sind die nächstgelegenen Erschließungsstraßen mit folgenden Bezugspunkten:

- für die Grundstücke an der Wallstraße die Oberkante der Fahrbahn in der Wallstraße,
- für die Grundstücke an der Kleinen Mühlenwallstraße die Oberkante des Parkplatzes in der Kleinen Mühlenwallstraße,
- für die Grundstücke an der Großen Mühlenwallstraße 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahn in der Großen Mühlenwallstraße,

jeweils in Fassadenmitte gemessen.

Der Bezugspunkt an der Großen Mühlenwallstraße ist so ausgelegt, dass der höhergelegte Fuß- und Radweg das Höhenmaß bestimmen soll. Da dieser aber noch nicht vorhanden ist, wird Bezug auf die Große Mühlenwallstraße genommen

4.3 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sichern an der Wallstraße durch Baulinien die raumwirksamen Gebäudefluchten. An der Großen Mühlenwallstraße werden ebenfalls Raumkanten durch Baulinien gesichert. Im nördlichen Abschnitt orientiert sich die Baulinie am städtebaulichen Konzept mit den Varianten, die den Verlauf der Großen Mühlenwallstraße aufnehmen. Die Flächen im Block-Inneren werden durch Baugrenzen eingefasst.

Die Baulinie darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierdurch sollen zurückgesetzte Eingangsbereiche und gliedernde Fassadenelemente ermöglicht werden. In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Lohren gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss. Hierdurch sollen die Raumkanten der Lohren auf der Erdgeschosebene gesichert werden. In den Obergeschossen ist ein Zurücksetzen der Baukörper der Lohne möglich. Die Baulinie an der nördlichen Plangebietsgrenze darf auch durch eine Mauer in mindestens 1,80 m Höhe umgesetzt werden.

4.4 Verkehrsflächen

Der Fuß- und Radweg parallel zur Großen Mühlenwallstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Dieses gilt auch für die Fuß- und Radwege zu in den Block-Innenbereichen. Die Erschließungsstraße für das innere Quartier wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

In den Block-Innenbereichen des besonderen Wohngebietes werden Flächen für Stellplätze zur Sicherung von privaten Einstellplätzen festgesetzt. Die Sicherung der Zufahrten zu den Stellplätzen erfolgt über private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzzufahrt“. Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig. Die Einstellplätze können auch überdacht werden oder in die Wohngebäude integriert werden. Die Stellplatzfläche „St 1“ wird dem Besonderen Wohngebiet WB 1 und dem Mischgebiet MI zugeordnet. Die Stellplatzfläche „St 2“ wird dem Besonderen Wohngebiet WB 2 und die Stellplatzfläche „St 3“ dem Besonderen Wohngebiet WB 3 zugeordnet.

Die erforderlichen Flächen für die südliche Tiefgaragenzufahrt werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „PT“ = Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

4.5 Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen

Parallel zur Großen Mühlenwallstraße wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB versehen. Hier ist in Anlehnung an die historischen Wallanlagen eine Baumreihe aus standortgerechten und heimischen Straßenbäumen mit Alleecharakter herzustellen. Nördlich der Tiefgaragenzufahrt wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, um eine Quartiersgrünfläche zu sichern. Zur Markierung der Eingangspunkte der Fußwege in das Quartier, zur Begrünung der Parkanlage und zum Ausgleich einer überplanten Kastanie und weiterer Bäume werden Anpflanzungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Hier sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, die einen Ausgleich für die zur Umsetzung der zur Stadtsanierung und Nachverdichtung erforderlichen Baumfällungen im Quartier und damit in einem gewissen Umfang eine innere Durchgrünung des Quartiers sichern.



Aufgrund der durch die Festsetzung von Mischgebieten und besonderen Wohngebieten zulässigen hohen Versiegelungsrate bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 zuzüglich Stellplätzen und Nebenanlagen soll auf den rückwärtigen Grundstücken an der Wallstraße im Rahmen der Stellplatzgestaltung ein weiterer Ausgleich geschaffen werden. Zur inneren Durchgrünung der Stellplätze und zur Verbesserung des Klimaschutzes sind daher folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Begrünung der Stellplätze mit begrünten Pergolen oder Rankgerüsten vorzunehmen. Zu verwenden sind Rankpflanzen.
- Bei einer Überdachung von Stellplätzen ist eine Dachbegrünung mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht herzustellen.
- Ausnahmsweise kann auf die o.g. Maßnahmen zur Begrünung verzichtet werden, wenn die Stellplätze in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

Durch die o.g. Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen ist die innere Durchgrünung des Quartiers gesichert.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz für Verkehrslärm

Aufgrund der starken Vorbelastung mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet, werden Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 festgesetzt. Zudem werden in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Bei einer lärmabschirmenden Riegelbebauung kann im Mischgebiet auf der straßenzugewandten Seite darauf verzichtet werden. Die Nutzung von Außenbereichen wird auf der straßenabgewandten Seite von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Im Innenbereich können die Außenwohnbereiche mit Ausnahme eines südlichen Teilbereichs bei Umsetzung der Riegelbebauung ohne schallabschirmende Maßnahmen genutzt werden. Die Sicherung des Schallschutzes erfolgt durch textliche Festsetzungen und Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

□ Räumlicher Geltungsbereich

Aus dem Stadtgrundriss ergeben sich Bereiche des Altstadtgebietes mit jeweils spezifischen stadtgestalterischen Ansprüchen. Der Schwerpunkt ist die Gestalt der Ränder bzw. Randbebauung der historischen Straßenräume einschließlich des Marktplatzes. Hier handelt es um den Randbereich zur Innenstadt, wo sich das Bild der Stadt im öffentlichen Raum am stärksten präsentiert. Der Großteil der Regelungsvorschläge betrifft daher die Bebauung entlang der Altstadtstraße Wallstraße innerhalb der ehemaligen, nur noch teilweise vorhandenen Wallanlagen (Zone 1). In geringerem Umfang ergeben sich auch stadtgestalterische Aussagen für den Bereich, die zur Stadtrandgestaltung neuer Strukturen bedürfen (Zone 2).

Zone 1– 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.

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer

- 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 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachausbauten (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn
 - die Summe der Breite der Dachausbauten max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
 - die Breite der einzelnen Dachausbauten max. $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
 - der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. $\frac{1}{5}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
 - und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.



2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

- Sattel- und Schleppdächer 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 bzw. wieder herzustellen.

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 mind. 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.

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.
- 4.4 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 Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von Gebäuden 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 rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohnten-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 Hölzer (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 – Neubauten Große Mühlenstraße

In der Zone 2 entlang der Großen Mühlenwallstraße einschließlich des nördlichen Kopfbereiches am ZOB sind Neubaumaßnahmen vorgesehen. In diesem Abschnitt sollen Mindestgrundsätze für die Gestaltung der Baukörper vorgeschrieben werden, damit diese sich in der Dachform und Fassadengestaltung in die prägenden Altstadtstrukturen einfügt.

1. Dachformen

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.

2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang der Großen Mühlenwallstraße 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 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Begründung zu 1 und 2

Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass die Merkmale der stadtbildprägenden Dachlandschaft beibehalten werden.

3. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

3.1. Der Öffnungsanteil an der Gesamtfassade darf 55 % nicht überschreiten. Die Größe der jeweiligen Öffnungen darf 25 % der Gesamtöffnungsfläche nicht überschreiten.

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

3.3 Staffelgeschosse und transparente Gebäudeteile zur Fassadengliederung oder für Treppenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung zu 3

Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass die Fassaden nicht durch zu viele Öffnungen überformt werden.



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.

Begründung zu 4

Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass – unter Berücksichtigung zeitgemäßer gestaltungsmerkmale - ortstypische Materialien und Farben aufgenommen werden.

5. Einfriedungen

- 5.1 Die Grundstücke an der großen Mühlenwallstraße dürfen zu den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 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 eine der Altstadt gerecht werdende Einfriedung erhalten; ortsuntypische Gestaltungselemente sollen vermieden werden.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind überdachte Einstellplätze.

Begründung

Überdachte Einstellplätze sind in den Block-Innenbereichen des Mischgebietes und des Besonderen Wohngebietes vorgesehen und haben daher keine maßgebliche Wirkung auf das Stadtbild. Zudem sind hier textliche Festsetzungen zur Begrünung zu beachten. Daher werden diese Anlagen von den Vorschriften ausgenommen.

Hinweis:

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

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Besonderes Wohngebiet	5.720 m ²
Mischgebiet	1.379 m ²
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	168 m ²
Öffentliche Grünfläche „Anpflanzung“	585 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.057 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	236 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	691 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt“	421 m ²
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Stellplatzzufahrt“	485 m ²
GESAMTFLÄCHE	10.741 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. Die Müllentsorgung der Quartiere an der Großen Mühlenwallstraße soll über den 4,50 m breiten Fuß- und Radweg erfolgen.

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

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

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 310

NWP Planungsgesellschaft

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aurich, den

Bürgermeister