

209-1

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung
Nördlich Schlossbereich

24. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

im Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Aurich
Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Entwurf
BEGRÜNDUNG

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom bis zum wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzung

Der Rat der Stadt Aurich hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10_BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung	4
1.1.1 Übersichtskarte	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
2 Planungsvorgaben	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LRÖP)	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	6
2.3 Flächennutzungsplan	7
3 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“	7
3.1 Vorbereitende Untersuchung	7
3.2 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“	7
3.3 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung	8
3.4 Fortschreibung der Sanierungsziele	8
3.5 Geschichtlicher Kontext	9
4 Neuordnungskonzept	9
4.1 Formulierung der wesentlichen Ziele	10
4.2 Verfahrensablauf	11
5 Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Bauweise und überbaubare Flächen	13
5.2.1 Überbaubare Flächen	13
5.2.2 Städtebauliche Abstandsflächen	13
5.3 Überschreitung der Baugrenzen	13
5.4 Stellung der Gebäude	14
5.5 Maß der baulichen Nutzung	14
5.5.1 Grundflächenzahl	14
5.5.2 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen	14
5.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	14
5.6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen	14
5.7 Öffentliche Grünflächen	15
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.9.1 Einfriedungen	15
6 Auswirkungen der Planung	15
6.1 Umweltbelange	15
6.1.1 Artenschutz	16
6.1.2 Baumschutz	16
6.2 Immissionsschutz	17
6.2.1 Grundlagen des Schallimmissionsschutzes	17
6.2.2 Ergebnisse der schalltechnischen Bewertung	18
7 Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.1.1 Öffentliche Erschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgung	18
7.2.1 Wasserversorgung	18
7.2.2 Strom- und Gasversorgung	18
7.2.3 Telekommunikation	18
7.2.4 Löschwasser	19
7.2.5 Schmutzwasserbeseitigung	19
7.2.6 Müllabfuhr	19
7.2.7 Oberflächenentwässerung	19
8 Altstandorte	19



9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	20
9.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften.....	20
9.2 Ensembleschutz.....	20
9.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis.....	20
9.4 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	20
9.5 Baumschutzsatzung.....	21
9.6 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten.....	21
9.7 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz.....	21
9.8 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	21
9.9 Leitungen.....	21
9.10 Werbeanlagen.....	21
10 Städtebauliche Angaben.....	22

Bearbeitungsstand: 28.03.2018

Ergänzende Bestandteile der Begründung

- 1 Orientierende Bodenuntersuchung Gelände Postfiliale Burgstraße 55, Dr. Munir Mustafa, Aurich
- 2 Schalltechnische Beratung, IEL-Stellungnahme Nr. 4136-18-L1 vom 27.03.2018, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Aurich

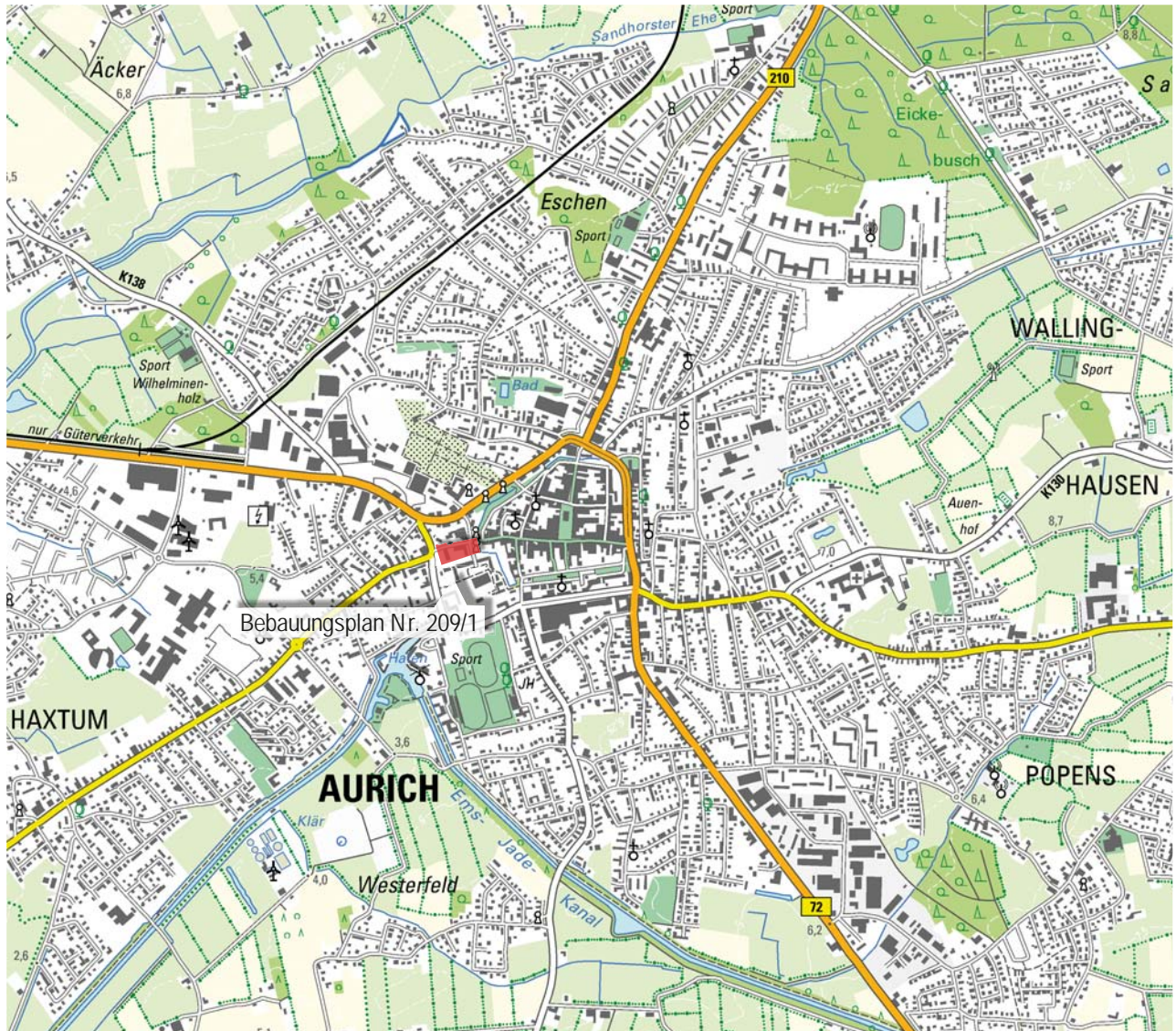


1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 209 aus dem Jahr 2002 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ in einem Bereich, der für eine Neuordnung vorgesehen ist. Um den nördlichen Schlossbereich an die Ziele der Stadtsanierung anzupassen, ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig.

1.1.1 Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1: 25.000

1.2 Planverfahren

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen, für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 qm. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7



Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Überdies wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich mit 0,83 ha Größe liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ in einem Bereich, der für eine Neuordnung vorgesehen ist.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nördlich durch die Burgstraße begrenzt, südlich durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen der im benachbarten Schlossareal untergebrachten Behörden, westlich durch die Julianenburger Straße und anliegende Freianlagen und östlich durch die Burgapotheke.



1.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich die Gebäude der Telekom (Burgstraße 57, Privateigentum) und der Post (Burgstraße 55, Stadt Aurich) einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen. Zudem liegen die Baudenkmale der Torpfeiler mit den Statuen von Pallas und Athena, sowie das Ehrenmal der Gefallenen des ersten Weltkrieges im östlichen Bereich des Plangebietes.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale: nördlich die „Alte Wache“ (Burgstraße 56), sowie das „Hotel am Schloss“ (Bahnhofstraße 1); südlich liegt das Schlossareal. Zum Denkmalensemble des Schlossareals gehört auch der ältere Großbaumbestand auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Freiflächen im Besitz des Landes Niedersachsen und der Stadt Aurich.

2 Planungsvorgaben

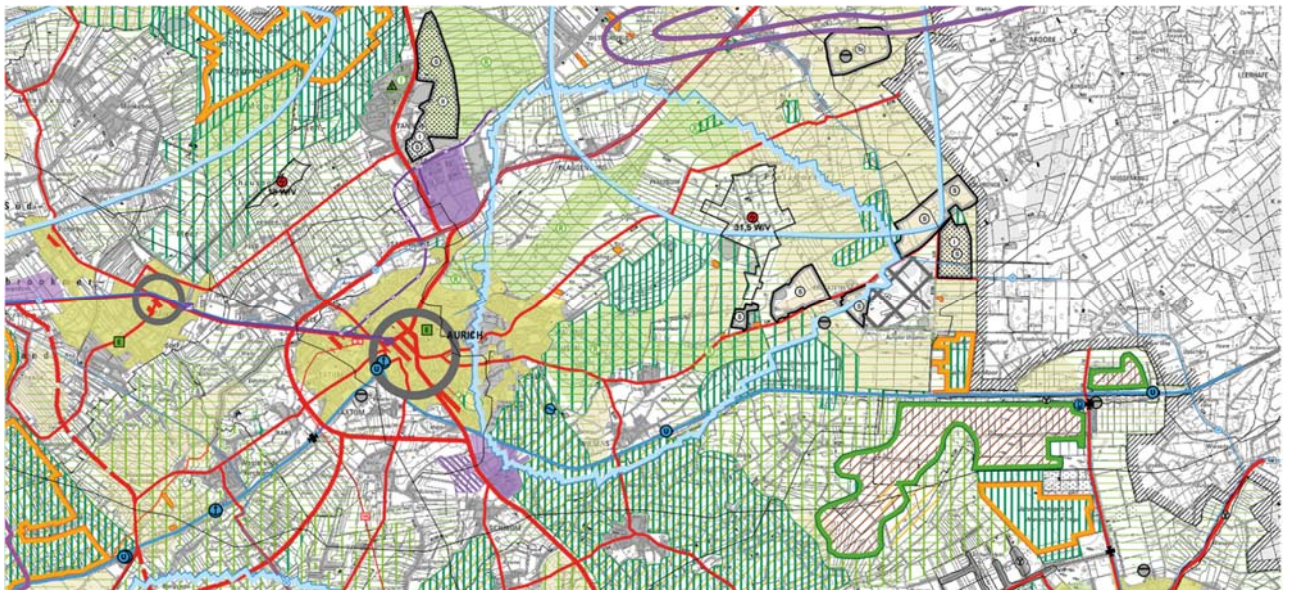
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Das LROP Niedersachsen wird derzeit neu aufgestellt. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen. Die geplante Neuordnung des Plangebietes liegt zentral innerhalb bebauter Strukturen und erfüllt damit die Forderung der Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen (Vorrang der Innenentwicklung). Gleichzeitig wird der Forderung des LROP nach einem „ausreichendem Umfang“ und einer „räumlich zweckmäßigen“ Zuordnung der Flächenangebote entsprochen. Unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen LROP ergibt sich keine andere Beurteilung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Der Entwurf des RROPs 2015 für den Landkreis Aurich enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.



2.3 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entwickelt. Aus dem Neuordnungskonzept für das Plangebiet ergeben sich Änderungen bezüglich der Abgrenzung der gemischten Bauflächen zu den öffentlichen Grünflächen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen
Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



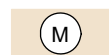
24. Berichtigung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

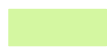
Art der baulichen Nutzung

Grün- und Freiflächen

Verkehrsanlagen



Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Grünflächen



Überörtliche
Haupttrassen



Geltungsbereich der 24. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird auf der Grundlage des § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der 24. Berichtigung angepasst.

3 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“

3.1 Vorbereitende Untersuchung

Der Rat der Stadt Aurich hat am 13.11.2003 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den Bereich der Altstadt von Aurich veranlasst. Mit den Untersuchungen sollte geklärt werden, ob und in welchem Maße städtebauliche Missstände vorliegen, die die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet bilden. Die Ergebnisse haben aufgezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt.

3.2 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Ableitet aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, dem der EU-Förderung zugrundeliegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie neueren verkehrsplanerischen Untersuchungen zeigt die Rahmenplanung des Fachdienstes 21 der Stadt Aurich vom 25.03.2011 als informelle Planung zukünftige Entwicklungen der Historischen Altstadt auf. Sie zeigt die



Sanierungsziele und die verschiedenen Projekte zur Stärkung und Attraktivierung der Altstadt auf. Der Rahmenplan umfasst Aussagen zum Nutzungskonzept, zum Verkehrskonzept, zum ruhenden Verkehr und Radwegenetz, zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept.

3.3 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung

Als Ziel der Neuordnung wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen für das Plangebiet u.a. die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen zur Stärkung des Einzelhandels in der Burgstraße genannt. In der von den politischen Gremien der Stadt Aurich beschlossenen Rahmenplanung sind die Grundstücke Burgstraße 55 und Burgstraße 57 als Entwicklungsfläche dargestellt.

3.4 Fortschreibung der Sanierungsziele

Das Grundstück Burgstraße 57 (Telekom) wurde inzwischen von der Telekom an einen privaten Investor veräußert. Der Investor beabsichtigt neben der Nutzung von Teilflächen durch die Telekom ein Dienstleistungsunternehmen in dem Gebäude anzusiedeln.

Das Grundstück Burgstraße 55 (Post) wurde im Jahr 2009 von der Stadt Aurich mit Städtebaufördermitteln erworben; das Grundstück unterliegt somit den besonderen Vorschriften der Städtebauförderung. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte mit der Zielsetzung, eine Neuordnung und Umnutzung von Grundstücken im westlichen Teil der Burgstraße zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es notwendig, die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren. Zur Sicherung dieser Ziele ist das Bebauungsplanänderungsverfahren inklusive der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2017 im Verwaltungsausschuss beschlossen.

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung zur Stadtsanierung „Historische Altstadt“ wurde bisher die Schaffung öffentlicher Stellplätze zur Stärkung des Einzelhandels für das Plangebiet formuliert. Dabei ist vom Bestand der vorhandenen Gebäude ausgegangen worden. Nach dem 2009 erfolgten Ankauf des Postgeländes und der geplanten Aufgabe der Nutzung durch die Post sowie dem bereits erfolgten Verkauf des Telekomgeländes ergibt sich aufgrund der neuen Situation bzgl. der Umsetzbarkeit von Maßnahmen die Notwendigkeit zur Anpassung des Sanierungskonzepts.

Die Stadt Aurich verfolgt für das Plangebiet als vorrangiges Entwicklungsziel, den Bereich der Burgstraße qualitativ aufzuwerten und die Blickbeziehungen von der Burgstraße und vom Hohen Wall auf das Schlossareal aus historischen, denkmalrechtlichen und touristischen Gründen zu verbessern. Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Abriss des bestehenden Postgebäudes erforderlich. Die Prüfung eines Teilabrisses hat sich als nicht sinnvoll erwiesen; eine Nachnutzung für den verbleibenden Bestand zu finden ist aufgrund von Art und Zustand der Bausubstanz nicht realistisch. Nach dem sanierungsbedingten Abriss des alten Postgebäudes sollen die freigeräumten Flächen auf der Basis des Neuordnungskonzepts für innenstadtbezogene Nutzungen mobilisiert werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hotelbetrieb „Hotel am Schloss, der in den letzten Jahren umfangreich saniert wurde. Um diesen Betrieb für die Zukunft konkurrenzfähig aufzustellen, wurde seitens der Betreiber ein erheblicher Bedarf an zusätzlicher Bettenkapazität ermittelt. Nach umfangreichen Untersuchungen an der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz des Hotelbetriebes scheidet eine direkt angebundene Gebäudeerweiterung zu diesem Zweck aus. Eine Schaffung der zusätzlichen Kapazitäten ist aus nachvollziehbaren Gründen nur in unmittelbarer Nähe sinnvoll. Die Flächen des ehemaligen Postgeländes bieten sich aufgrund der direkten Nachbarschaft dafür an. Aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht ist die Stärkung des historischen Hotelbetriebes für die Stadt Aurich von Bedeutung, da auch positive Effekte für die Einzelhandelsbetriebe und gastronomischen Einrichtungen der Altstadt zu erwarten sind und von einer deutlichen Belebung dieses Bereiches auszugehen ist. Der Neubau, das Hotel am Schloss sowie das Schlossareal mit dem Marstallgebäude sind dabei in einem stadträumlichen Zusammenhang zu sehen; der gesamte Bereich unterliegt dem denkmalpflegerischen Ensembleschutz. Die im Folgenden formulierten Ziele der Neuordnung wurden in enger Zusammenarbeit mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz in Oldenburg abgestimmt und werden im weiteren Verfahren durch diese begleitet.



3.5 Geschichtlicher Kontext¹

Schon zu Zeiten der Ostfriesischen Häuptlinge und Fürsten bestand ein wichtiger Zusammenhang zwischen Schloss, Piqueurhof (heute Hotel am Schloss) und der Altstadt Aurichs. Der zwischen diesen Bereichen und zwischen äußerem und innerem Burgtor liegende Freiraum hatte eine wichtige Verteilerfunktion. Bis heute gilt dieser neben dem Marktplatz als wichtigster städtebaulicher Platzbereich des historischen Stadtkerns Aurichs. Am Standort der heutigen Hotels (Hotel am Schloss und Hochzeitshaus) standen ursprünglich die Torfscheunen, in denen Torf zur Beheizung des Schlosses und der Kasernen lagerten. Von dort aus erfolgte auch die Versorgung der fürstlichen Tafel aus den benachbarten Nutzgärten.



Historische Schlossinsel 1815



Historische Schlossinsel 1900

Gleichfalls war dieser großzügige Freiraum als Schlossvorplatz Zugangsbereich zum Schloss sowie wichtiger Toreingang von Westen in die Stadt. Diese Funktion hat sich auch in der nachfolgenden preußischen Zeit erhalten, als der Piqueurhof 1782 zu einer Herberge mit Gastwirtschaft wurde, in der teilweise Offiziere der Garnison untergebracht wurden und auch ihre Feste feierten. Zwischen dem äußeren Burgtor (bis 1730 Holztor, ab 1765 durch steinerne Torpfeiler erneuert) in Höhe der bis heute erhaltenen Wache (letzte Neubau von 1902) und der Stadtgrabenbrücke in Höhe des Hohen Walls lag vor dem ehemaligen Schlosswall ein offener Bereich als Schlossvorplatz, in dem sich die eintreffenden Kutschen vor dem Hotel sammelten und die Garnisonsein- und -ausmärsche über den Schlossvorplatz mit viel Anteilnahme der Bevölkerung auf dem Platz stattfanden und sicher auch auswärtige Händler sich mit ihren Wagen aufhielten, ehe sie die Erlaubnis erhielten, in die Stadt zum Markt zu fahren.

Seit der nördliche Schlosswall nach seiner Schleifung dann in der hannoverschen Zeit in eine repräsentative Gartenanlage umgewandelt wurde, erstreckte sich dieser offene Bereich bis an das Marstall- und das ehemalige Kasernengebäude heran.

4 Neuordnungskonzept

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde für das Plangebiet ein Neuordnungskonzept entwickelt, das die wesentlichen städtebaulichen Ziele für die zukünftige Entwicklung des nördlichen Schlossplatzes darstellt. Es dient als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209.

Der Bereich zwischen Piqueurhof und Schloss soll in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild durch einen raumwirksamen attraktiven Platzbereich als Verbindungsraum zwischen äußerem Burgtor und Piqueurhof / Wallanlagen als städtebaulich wichtiger „Vorhof“ zur Innenstadt sowie als touristisch erlebnisreicher Sammel- und Treffpunkt aufgewertet werden.
















¹ AURICH, WALL / HAFEN - INWERTSETZUNG - TOURISTISCHE ERSCHLIESSUNG, MUELLER-GLASSL & PARTNER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN BREMEN, AUGUST 2010

Ein neu formuliertes bauliches Angebot auf dem ehemaligen Postgelände muss dieser stadträumlichen Aufgabe gerecht werden. Im Vorfeld des Neuordnungskonzeptes wurden verschiedene Varianten bezüglich der Lage und der baulichen Dimension eines Neubaus untersucht und mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz abgestimmt.

4.1 Formulierung der wesentlichen Ziele



Neuordnungskonzept Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung

	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		Grünanlagen Schlossvorplatz
	Baufeld Burgstraße 57 (ehemaliges Gebäude der Telekom)		Öffentliche Verkehrsflächen (Burgstraße)
	Neu definiertes Baufeld für innenstadtbezogene Nutzungen (Baufeld ca. 18,0 m x 38 m)		Kulturdenkmalgeschützter Baumbestand
	Freianlagen (nichtüberbaubare Bereiche)		Erhaltenswerter Großbaumbestand
	Stellplätze (Burgstraße 57 u. Neubau)		Raumkante Stellplatzbereiche Hecke h = 1,20 m
	Vorgelagerte Freiraumanlagen des Neubaus (z. B. Außenmöblierung) u. fußläufige Erschließung (5 m Zone)		Abbruch Burgstraße 55 (ehemalige Post)
	Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 209		Fuß- u. radiäufige Verbindung
			Fahrrichtungen KFZ



1 Burgstraße

Durch ein zusätzliches Flächenangebot für den Straßenraum der Burgstraße soll die Entreesituation zur Fußgängerzone qualitativ aufgewertet werden. Die Bauflucht des ehemaligen Postgeländes wird um ca. 2,5 m zurückgenommen.

Die südlich liegenden Behördenstellplätze werden weiterhin über die Burgstraße und die Zufahrtsallee des Schlosses zugänglich sein. Das ursprünglich verfolgte Ziel, diese Verkehre bereits im Eingangsbereich aus der Burgstraße herauszunehmen lässt sich derzeit aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisieren. Auch eine Erschließung über die neue Stellplatzfläche (Pkt. 4) scheidet wegen der Nutzungskonflikte aus.

Die Torpfeiler (äußeres Burgtor) sollen annähernd an die historische Stelle im Bereich der Alten Wache versetzt werden und wieder die Eingangssituation zur Burgstraße bestimmen.

2 Baufelder

Neben dem vorhandenen Gebäude Burgstraße 57 wird ein Baufeld für die Erweiterung des Hotels am Schloss und ergänzende innenstadtbezogene Nutzungen eingerichtet. Die Lage des Baufeldes resultiert aus der Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz und stellt gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung im nördlichen Schlossbereich zugunsten der Freiräume dar. Die äußeren Abmessungen des Baufeldes bedingen einen kompakten Baukörper, der die wirtschaftlich notwendigen Nutzflächen in der Geschossigkeit organisiert. Auf Grundlage der im Vorfeld durchgeführten Rentabilitätsprüfungen soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf dem neuen Baufeld eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen + Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Traufhöhe eines Neubaus soll maximal ca. 12 m betragen; ein zusätzliches Dachgeschoss muss zurückgesetzt angeordnet werden.

Die exponierte Lage des Neubaus und das historische Umfeld setzt hohe Anforderungen an die äußere Ausgestaltung des Gebäudekörpers. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und eine Verknüpfung mit den denkmalpflegerischen Forderungen einfließen. Ziel der Ausgestaltung ist die Interpretation der historischen Strukturen mit einer zeitgemäßen Formensprache.

Sollte sich das Konzept der Hotelerweiterung nicht umsetzen lassen, ist alternativ ein Neubau mit einer anderen innenstadtbezogenen Nutzung denkbar.

3 Schlossvorplatz

Mit dem Abriss des Gebäudes Burgstraße 55 (ehemals Post) und der Anordnung eines begrenzten und in der Lage nach Westen verschobenen Baufeldes für einen Neubau wird der Bereich nördlich des Schlosses zwischen dem Piqueurhof und dem Marstall wieder als große, besondere Freifläche definiert. Damit werden die wichtigen historischen Zusammenhänge zwischen dem äußeren und dem inneren Burgtor und der Kernstadt bzw. dem Piqueurhof und dem Schloss wieder deutlicher in Erscheinung treten.

Die in Verlängerung der Bahnhofstraße befindliche Schlossallee vor dem inneren Burgtor wird als historische Anlage durch die Rücknahme der Randbebauung (ehemalige Post) wieder deutlich freigestellt und erlebbar gemacht. Durch die Anordnung von Freiflächen beiderseits der „Schlossallee“ sind wesentliche Ziele der Umgestaltung des Schlossvorplatzes, wie sie in der Voruntersuchung des Büros Müller-Glassl & Partner von 2010 formuliert werden, umsetzbar.

4 Stellplätze

Stellplätze innerhalb des Plangebietes werden mit Ausnahme der an der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden Anlagen ausschließlich zwischen dem Gebäude Burgstraße 57 und dem neuen Baufeld zulässig sein; je nach Nutzungskonzept des Neubaus sind die Stellplätze in diesem Bereich nachzuweisen und gegebenenfalls durch eine Tiefgarage zu ergänzen; die Zufahrt einer Tiefgarage muss von der Stellplatzfläche erfolgen (keine direkte Anbindung an die Burgstraße).

4.2 Verfahrensablauf

Das Neuordnungskonzept wurde am 23.11.2017 im Sanierungsausschuss der Stadt Aurich und am 05.12.2017 im Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich beraten. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 das Neuordnungskonzept als Grundlage für die weitere Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ beschlossen.



5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des ehemaligen Post- und Telekomgeländes wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch die Festsetzung dieser Gebietskategorie kann das geltende Planungsrecht der dort im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (Gastronomiebetriebe) angeglichen werden. Darüber hinaus bietet diese Festsetzung mehr Flexibilität, das Gelände entsprechend seiner Potentiale multifunktional zu nutzen und die Ziele des Nutzungskonzeptes zu erreichen. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird der Hauptgeschäftsbereich der östlichen Burgstraße um den westlichen Entreebereich der Straße sinnvoll ergänzt.

Im Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 209 sind nachfolgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Tiefgaragen

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Plangebiet wird hohes Augenmerk auf die bereits beschriebene Nutzungsmischung gelegt. Es soll das Entstehen eines lebendigen Abschnittes der Burgstraße befördert und gleichermaßen das sensible kulturhistorische Umfeld des Plangebietes berücksichtigt werden. „Nutzungsschwergewichte“, die sich über mehrere Geschosse entwickeln, würden diese Nutzungsdurchmischung unterlaufen und bewirken zudem regelmäßig Verkehre, die im Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Strukturen nicht organisiert werden können. Daher werden durch vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO geschossweise Festsetzungen zur Anordnung der zulässigen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ innerhalb der Gebäude getroffen. Damit soll der Gebietstypus eindeutig auch in der Nutzungsverteilung repräsentiert und frequenzstärkere Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss beschränkt werden. Zugleich sind die Obergeschosse für z. B. Beherbergungsbetriebe aufgrund der besseren Aussicht, Beleuchtung und Belüftung ohnehin die attraktiveren Etagen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden zwei der in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie eine der danach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Unzulässig sind demnach:

- Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 i. V. m. Parkhäusern und Parkpaletten
- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Aurich“, 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 des Neuordnungskonzeptes ist vorrangig die Stärkung und Belebung von innenstadtbezogenen Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung des historischen Umfeldes. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Kerngebiet auch Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) und Sexshops zu subsumieren. Bei einer Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet sind negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen. Insbesondere sind durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Trading-Down-Prozesse zu befürchten, die durch Störung des Straßen- und Stadtbildes, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Verdrängung von Nutzungen und zusätzlichen Lärm zu Leerständen und letztendlich zu einem Imageverlust des Standortes führen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die repräsentative städtebauliche Funktion des kulturhistorischen Umfeldes in diesem Bereich der Burgstraße zu berücksichtigen. Um die o. g. negativen Effekte zu vermeiden, die letztendlich dem Sanierungsziel für die historische Altstadt von Aurich entgegenlaufen, wird festgesetzt, dass im Kerngebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Auch wenn dadurch eine der zentralen Nutzungen eines Kerngebietes nicht mehr möglich ist, bleibt der Charakter als Kerngebiet trotzdem erhalten, wie er für die Auricher Innenstadt typisch ist, d. h. als potenzielle Mischung zwischen beispielsweise Handelsbetrieben, Büronutzung, Verwaltung, Kultur und Schank- und Speisewirtschaften.



Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen aufgrund ihrer hohen Flächenansprüche nicht in die kleinteiligen Strukturen der Burgstraße integrieren lassen. Diese Nutzungsart scheidet darüber hinaus im festgesetzten Kerngebiet aus, da die Realisierung einer Tankstelle unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes (Hinweis Nr. 2) aufgrund der Gebäudetypologie ohnehin nicht möglich ist.

5.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

5.2.1 Überbaubare Flächen

Für das Plangebiet werden zwei Baufelder festgesetzt. Neben einem Baufeld für das vorhandene Gebäude Burgstraße 57 wird ein Baufeld für die Erweiterung des Hotels am Schloss und ergänzende innenstadtbezogene Nutzungen eingerichtet. Lage, Größe und Ausrichtung der überbaubaren Bereiche sind aus der städtebaulichen Konzeption entwickelt; nach dem Abriss des ehemaligen Postgebäudes soll ein Neubau weiter westlich platziert werden, um die kulturdenkmalgeschützte Zugangsallee zum Schloss optisch wieder freizustellen und den Schlossvorplatz erlebbarer zu machen. Der Bereich zwischen dem Neubau und der östlich gelegenen Burgapotheke (Burgstraße 53) soll neben dem Schlosszugang ausschließlich freiräumlich gestaltet werden. Im Rahmen des Neuordnungskonzeptes wurden mehrere Varianten der Gebäudeanordnung geprüft; in Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz wurde das Ziel formuliert, durch die Platzierung eines Neubaus zwei Freiraumbereiche zu schaffen. Zwischen dem Gebäude Burgstraße 57 und dem Neubau sollen notwendige Stellplätze organisiert werden und östlich des Neubaus soll ausschließlich der Schlossvorplatz als Grünanlage mit Schlosszugang aufgewertet werden. Der Neubau soll dabei eine klare Raumkante bilden, die den Schlossvorplatz optisch von den Stellplatzbereichen abgrenzt.

5.2.2 Städtebauliche Abstandsflächen

Für die Kerngebiete wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge von 50 m bei einer offenen Bauweise wird hier durch die konzeptionell festgelegten Baufelder unter diesem Wert begrenzt. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt und ergeben sich aus der Konzeption des Neuordnungskonzeptes.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird abweichend von § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) eine Tiefe der Abstandsflächen im Kerngebiet MK 2 von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m bestimmt.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen.

Die Lage des Baufeldes MK 2 resultiert aus der Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz und stellt gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung im nördlichen Schlossbereich zugunsten der Freiräume dar. Die äußeren Abmessungen des Baufeldes bedingen einen kompakten Baukörper, der die Nutzflächen in der Geschossigkeit organisiert und zum vergrößerten Schlossvorplatz eine klare Raumkante definiert.

Mit der Festsetzung eines verringerten Maßes der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H ist es möglich, diese Konzeption auch an der südlichen Plangebietsgrenze mit den angestrebten Gebäudekubaturen umzusetzen. Die Reduzierung der Abstandsflächen hat im Bereich der südlich an das Baufeld angrenzenden Behördenstellplätze keine wesentliche Auswirkung auf die Wahrung der Privatsphäre von Wohnungen, da diese Nutzung im angrenzenden Marstallgebäude nicht vorliegt; auch eine Verschattung ist hier nicht gegeben, da das Baufeld MK 2 nördlich zu den Schlossanlagen liegt.

Für die übrigen Grenzabstände spielt die Festsetzung keine Rolle; westlich des Baufeldes wird keine Abstandsfläche ausgelöst; nördlich schließt unmittelbar die öffentliche Verkehrsfläche Burgstraße und östlich die öffentliche Grünfläche des Schlossvorplatzes an; für diese beiden Bereiche ist der notwendige Grenzabstand bereits auf Grundlage des § 6 NbauO (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) gegeben.

5.3 Überschreitung der Baugrenzen

Die östliche Baugrenze im Kerngebiet MK 2 darf mit einer 1- geschossigen Kolonnade mit einer Deckenhöhe von maximal 4,0 m um 1,5 m überschritten werden. Die Festsetzung erfolgt auf Anregung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz und soll eine Interpretation der Arkaden / Kolonaden des benachbarten Marstallgebäudes bei der Gebäudeplanung auf dem Postgelände zum Schlossvorplatz ermöglichen.



5.4 Stellung der Gebäude

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen gemäß Planeinschrieb zu stellen. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass die im Nutzungskonzept formulierten Raumkanten der Gebäude zum öffentlichen Raum durch diagonal ausgebildete Fluchten unterlaufen werden und in der Summe zu einem unruhigen Gesamterscheinungsbild in unmittelbarer Nähe der historischen Marstallanlage führen.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

5.5.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird für die Kerngebiete mit 1,0 entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Der Wert berücksichtigt neben den Gebäudegrundflächen auch die versiegelten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten. In Anbetracht einer voll versiegelten Fläche im Bestand und der Tatsache, dass mit den Festsetzungen der 1. Änderung 15 % der bisherigen Mischgebietsfläche in öffentliche Grünanlagen umgewandelt und entsiegelt werden, ist die Festsetzung städtebaulich angemessen.

5.5.2 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Kubatur der Bebauung wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- (II) und Maximalfestsetzung (III bzw. IV) bestimmt. Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes weist unterschiedliche Traufhöhen von 6 m – 11,5 m und Firsthöhen von 10 m - 14 m auf. Die Höhenentwicklung im Plangebiet ist für die beiden Baufelder MK 1 und MK 2 gegliedert.

Die festgesetzten Höhen im Baufeld MK 1 sind mit einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m (15,00 m ü. NN) und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m (19,00 m ü. NN) im Wesentlichen aus dem Bestand abgeleitet und bilden mit den Gebäuden Burgstraße 56 und 58 bezüglich der Höhenentwicklung eine relativ homogene Entreesituation an der Burgstraße.

Mit einer maximalen Traufhöhe von 12,5 m (19,00 ü. NN) und einer maximalen Firsthöhe von 15,5 m (22,00 ü. NN) wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Baufeld MK 2 angehoben; die äußeren Abmessungen dieses Baufeldes bedingt einen kompakten Baukörper, der die notwendigen Nutzflächen in der Geschossigkeit organisiert. Im Rahmen des Nutzungskonzeptes wurden mit dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalschutz unterschiedliche Varianten der Gebäudekubaturen abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Organisation der Nutzflächen in vertikaler Ausrichtung mit den festgesetzten Höhen gegenüber einer größeren Bemessung über die Fläche (Baufeldvergrößerung) der Vorrang eingeräumt worden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- (II) und Maximalfestsetzung (III bzw. IV) ist abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption. Für das Baufeld MK 2 ist oberhalb des letzten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zulässig. Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

5.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

5.6.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der mit Planzeichen 15.8 PlanZV umgrenzten Fläche, Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO einschließlich der Zufahrten zulässig. Der Bereich östlich des Baufeldes MK 2 soll ausschließlich der Erschließung und der Außenbestuhlung eventueller gastronomischer Betrieb zu Verfügung stehen. Stellplätze werden hier ausgeschlossen, um die freiräumliche Situation des Schlossvorplatzes nicht negativ zu beeinträchtigen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche „Burgstraße“ müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Eine direkte Anbindung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche „Burgstraße“ ist unzulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Kerngebiet zulässig. Stellplatzanlagen in Form von Parkhäusern und Parkpaletten sind unzulässig.



5.7 Öffentliche Grünflächen

Eine wesentliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 ist die Erweiterung des Schlossvorplatzes als öffentliche Grünfläche, der wieder als größere besondere Freifläche definiert wird und damit die wichtigen historischen Zusammenhänge zwischen dem äußeren und dem inneren Burgtor und der Kernstadt bzw. dem Piqueurhof und dem Schloss wieder deutlicher in Erscheinung treten lässt.

Die in Verlängerung der Bahnhofstraße befindliche Schlossallee vor dem inneren Burgtor wird als historische Anlage durch die Rücknahme der Randbebauung (ehemalige Post) wieder deutlich freigestellt und erlebbar gemacht. Sie wird als kulturdenkmalgeschützter Baumbestand in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der öffentlichen Grünfläche besteht ein mit Planzeichen 15.5 PlanZV festgesetztes Fahrrecht für die Nutzer der Stellplatzanlagen und die Anlieger im Schlossbereich. Das ursprünglich verfolgte Ziel, diese Verkehre bereits im Eingangsbereich in Verbindung mit den Stellplätzen zwischen den Baufeldern aus der Burgstraße herauszunehmen, lässt sich derzeit aus verkehrstechnischen Gründen und Nutzungskonflikten nicht realisieren.

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer in einer Breite von 3,00 m ist auf der öffentlichen Grünfläche textlich festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht ist aus der Darstellung einer überörtlichen Hauptradwegeverbindung im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich abgeleitet und spielt eine zentrale Rolle im Radwegkonzept der Stadt. Eine genaue Lagebestimmung in der Planzeichnung ist aufgrund des ausstehenden Freiflächenkonzepts für den Schlossvorplatz nicht sinnvoll; aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung textlich mit einer bestimmten, erforderlichen Breite für die Ausgestaltung als kombinierter Geh- u. Radweg.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.9.1 Einfriedungen

Stellplätze sind im Kerngebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche Burgstraße mit einer einreihigen 1 m hohen Hecke einzufrieden. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass sich die zwischen den Baufeldern mögliche Stellplatzanlage negativ auf das Erscheinungsbild der direkt angrenzenden Burgstraße auswirkt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuordnung eines bereits intensiv baulich vorgeprägten Areals. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 wird das bestehende Mischgebiet zugunsten öffentlicher Grünflächen reduziert.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Der kulturdenkmalgeschützte Baumbestand und der Großbaumbestand im Eingangsbereich der Burgstraße werden als zu erhalten festgesetzt. Für den übrigen Baumbestand im Plangebiet mit Schutz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist im Falle einer Überplanung durch die Auflage von Ersatzpflanzungen ebenso keine erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen zu erwarten.



Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden unter Pkt. 6.2 Immissionsschutz erläutert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden in den bodenschutzrechtlichen Hinweisen erläutert.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht berührt.

6.1.1 Artenschutz

Durch die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet wird sich grundsätzlich an der avifaunistischen Situation nichts ändern. Der überwiegende Teil der Flächen spielt aufgrund der baulichen Prägung und intensiven Nutzung weder für die Vogelgemeinschaft noch für potentiell vorkommende Fledermausarten eine essentielle Rolle. Der alte Gehölzbestand, der möglicherweise als Anflugziel/Jagdbereich für Fledermäuse in Frage kommt, bleibt im Wesentlichen erhalten.

Aus dem Vorkommen möglicherweise im Plangebiet jagender Fledermäuse alleine lassen sich keine Verstöße gegen den § 44 BNatSchG prognostizieren, da Nahrungs- bzw. Jagdbereiche nicht in den Schutzbereich des § 44 fallen (sofern sie nicht essentiell sind) und diese durch die Planungen auch nicht unmittelbar betroffen sind, solange die wesentlichen Strukturen erhalten bleiben (alter Gehölzbestand).

6.1.2 Baumschutz

Der Baumbestand im Plangebiet ist im Vorfeld der Planung kartografisch erfasst worden. Im Bebauungsplan wird der kulturdenkmalgeschützte historische Lindenbestand aus dem Ende des 19. Jahrhunderts der Zufahrtsallee des Schlosses und in der Baumreihe an der Julianenburger Straße als zu erhalten festgesetzt und eine Nachpflanzung in historischer Anordnung ergänzt. Ebenso werden im Eingangsbereich der Julianenburger Straße zwei Sommerlinden und eine Platane als zu erhalten festgesetzt, die zusammen mit der Baumreihe an der Julianenburger Straße die Eingangssituation in die Altstadt wesentlich prägen.

In der Zufahrtsallee zum Schloss ist ein bereits im Bebauungsplan Nr. 209 festgesetzter Baumstandort noch umzusetzen. Dort ist eine ergänzende, bestandsgerechte Neupflanzung durch einen Hochstamm der heimischen Art Winterlinde (*Tilia cordata*) vorgesehen. Ebenso ist in der durch Sturmschäden entstandenen Lücke in der Baumreihe an der Julianenburger Straße die Neuanpflanzung einer Winterlinde festgesetzt.





Auf eine Erhaltungsfestsetzung weiterer im Plangebiet liegender Großholzbestände wird verzichtet. Diese Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich und sind somit in ihrem Bestand gesichert. Eine bauleitplanerische Standortfestsetzung soll hier aber nicht erfolgen. Im Rahmen der Freiraumplanung des Schlossvorplatzes sind diese Baumstandorte im freiräumlichen Gesamtkonzept zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch das Gutachten der Landschaftsarchitekten Müller-Glassl & Partner, Bremen zu nennen. Die Planung beabsichtigt, durch Baumreihen und Wassergräben die Insellage des Schlosses mit dem Zingelbereichen zu betonen und wichtige Blickbeziehungen wieder herzustellen.

Der Schutz von Bäumen nach der Baumschutzsatzung gilt wie schon im Bebauungsplan Nr. 209 weiterhin für die beiden Platanen im Bereich der Verkehrsfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an der Burgstraße. Im Zuge einer möglichen Umgestaltung des Kreuzungsbereiches der Burgstraße mit der Julianenburger Straße sind die Standorte unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten zu prüfen und ggfls. bei Überplanung auf Grundlage der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Gleiches gilt zukünftig in Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 209 auch für die dreizehn Linden im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Landes und der Stadt. Hier ist auf Grundlage der Rahmenplanung und des Neuordnungskonzeptes ggfls. eine Aufweitung des Wallgrabens und eine Radwegeverbindung sowie eine weitergehende Freistellung des Schlossvorplatzes zu prüfen. Aus diesem Grund wird die bisherige Erhaltungsfestsetzung nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 übernommen. Die Robinie unmittelbar vor dem Postgebäude wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 209 nicht als zu erhalten festgesetzt, um die historische Achse der Schlossallee wieder deutlicher erlebbar zu machen und die Blickbeziehung auf den Marstall zu verbessern. Die zwei bisher im Bebauungsplan Nr. 209 westlich des Telekomgebäudes festgesetzten Spitzahorne werden nicht in die 1. Änderung übernommen, da sie abgestorben bzw. nicht mehr ausreichend vital sind; die Standorte sind aufgrund des vorgelagerten Großbaumbestandes an der Julianenburger Straße für eine Ersatzpflanzung nicht geeignet.

6.2 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens unter dem Aspekt des Schallimmissionsschutzes zu prüfen. Der endgültige Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Ausgestaltung der Baumaßnahme.

Die schalltechnische Analyse zu dieser Bauleitplanung wird vom Büro IEL aus Aurich bearbeitet.

6.2.1 Grundlagen des Schallimmissionsschutzes

Zur Beurteilung des Belanges Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt worden. Gemäß dem Beiblatt 1 zu dieser Norm sind für die Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf ein „Kerngebiet (MK)“ folgende Orientierungswerte heranzuziehen:

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 65dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 55dB(A)

Als Berechnungsvorschrift für den Verkehrslärm ist hierbei die RLS-90 heranzuziehen. Es wird von freier Schallausbreitung ausgegangen.

Basis der Berechnungen ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) als Mittelwert über alle Tage des Jahres, die sich daraus ergebende stündliche Verkehrsstärke M_t (tags), M_n (nachts) und der jeweilige LKW-Anteil p . Als Grundlage für die Verkehrslärmberechnung dienen die von der PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover ermittelten verkehrlichen Kennwerte (Prognosehorizont: 2030).

Für alle maßgeblichen Straßenabschnitte ist eine Geschwindigkeit $v = 50$ km/h und „nicht geriffelter Gussasphalt“ zugrunde gelegt worden. Für diese Straßenoberfläche ist gemäß RLS-90 kein zusätzlicher Zuschlag angesetzt worden ($D_{Str} = 0$ dB). Lediglich für einen Teilbereich der Burgstraße (östlicher Bereich, bis Anfang Fußgängerzone) ist als Straßenoberfläche „Pflaster“ mit $D_{Str} = 3$ dB berücksichtigt worden. Die Kategorisierung der Straßenoberflächen erfolgt gemäß der RLS-90.

Für den „Behördenparkplatz“ ist davon ausgegangen worden, dass er während der Nachtzeit öffentlich zugänglich ist. Zur Ermittlung der Schallemissionen der PKW-Stellplätze wird auf die „Parkplatzlärmstudie - Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (6. Auflage 2007) zurückgegriffen. Zu berücksichtigen sind insgesamt 98 Stellplätze südlich des Plangebietes (nördlich Marstall) und am westlichen Rand innerhalb des Plangebietes. Für die Parkplatznutzung wird für die Tageszeit ein vierfacher Wechsel je Stellplatz (acht Bewegungen pro Tag) und für die Nachtzeit ein zweifacher Wechsel je Stellplatz (vier Bewegungen pro Nacht) zu Grunde gelegt. Daraus ergeben sich für die Tages- und Nachtzeit jeweils Bewegungshäufigkeiten von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.



Die Ermittlung der Schallemission der Parkplätze erfolgt gemäß der allgemein anerkannten „Parkplatzlärmstudie“. Diese unterscheidet zwischen zwei Berechnungsarten. Dem „Normalfall“ gemäß Parkplatzlärmstudie Nr. 8.2.1 (zusammengefasstes Verfahren) und dem „Sonderfall“ gemäß Parkplatzlärmstudie Nr. 8.2.2 (sog. getrenntes Verfahren). Beim „Normalfall“ wird ein erhöhter Parkplatzsuchverkehr auf die Schallemission aufgeschlagen. Beim „Sonderfall“ sind die Fahrwege vorhersehbar (kein erhöhter Parkplatzsuchverkehr). Für die vorliegende Untersuchung ist der „Normalfall“ berücksichtigt worden.

Für geplante Stellplätze im Rahmen der Umnutzung innerhalb des Plangebietes lässt sich im Vorfeld der Bauleitplanung keine konkrete schalltechnische Auswirkung auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld ermitteln, da die Konzeption sehr unterschiedliche Lösungsansätze für die Anordnung der Stellplätze ermöglicht, u. a. auch in einer Tiefgarage. Für diese neu entstehenden Stellplätze muss der Nachweis der Schallimmissionsverträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

6.2.2 Ergebnisse der schalltechnischen Bewertung

In der Stellungnahme Nr. 4136-18-L1 vom 27.03.2018 wird von den Gutachtern ausgeführt, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit innerhalb der Baugrenzen in den festgesetzten Kerngebieten nicht überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht erforderlich.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Burgstraße angebunden; der Straßenabschnitt zwischen der Julianenburger Straße und der Bahnhofstraße dient neben der Erschließung der anliegenden Nutzungen sowie der Nutzungen entlang der Bahnhofstraße auch zur Anbindung des ruhenden Verkehrs für die Nutzungen im Schloßbereich. Ab der Bahnhofstraße ist die Burgstraße zur Fußgängerzone umgestaltet worden. Durch ein zusätzliches Flächenangebot für den Straßenraum der Burgstraße soll die Entreesituation zur Fußgängerzone mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 qualitativ aufgewertet werden. Die Bauflucht (straßenseitige Baugrenze) des ehemaligen Postgeländes wird um ca. 2,5 m zurückgenommen und die öffentliche Verkehrsfläche um dieses Maß bis zum hohen Wall verbreitert. Für Umgestaltungsmaßnahmen der Burgstraße innerhalb des Plangebietes steht somit mehr Spielraum für die Organisation der Verkehre und die Anordnung von Nebenanlagen, z. B. für Fahrräder im Bereich des Schlossvorplatzes zur Verfügung.

Die südlich liegenden Behördenstellplätze werden weiterhin über die Burgstraße und die Zufahrtsallee des Schlosses zugänglich sein. Das ursprünglich verfolgte Ziel, diese Verkehre bereits im Eingangsbereich aus der Burgstraße herauszunehmen, lässt sich derzeit aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisieren.

Mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der Südseite im Einmündungsbereich der Burgstraße wird der Verkehrsfluss am Knotenpunkt mit der Julianenburger Straße gewährleistet.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

7.2.2 Strom- und Gasversorgung

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

7.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.



7.2.4 Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405 / DIN 1988-6 u. TVRO).

7.2.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

7.2.6 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

7.2.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Mit den Festsetzungen dieser Bauleitplanung wird die Situation hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nicht verschärft. In der Summe ist im gesamten Plangebiet mit einer Entsiegelung zu rechnen, da für den Bereich der Gebäude Burgstraße 55 und 57 im Bestand ein nahezu vollständig versiegeltes Grundstück vorliegt. Zudem wird ein ca. 1.700 qm großes Areal des bisherigen Postgeländes als öffentliche Grünfläche festgesetzt und in wesentlichen Teilen entsiegelt.

8 Altstandorte

Das Ergebnis einer Bodenuntersuchung (Orientierende Bodenuntersuchung Gelände Postfiliale Burgstraße 55, Dr. Munir Mustafa, Aurich - Anlage 1) hat gezeigt, dass bei den untersuchten Bodenproben auf dem Grundstück Burgstraße 55 Belastungen festgestellt wurden, die aus abfallrechtlicher Sicht im Boden verbleiben können. Bedingen jedoch bauliche Vorhaben den Ausbau, erfüllt der belastete Boden die Abfalleigenschaft und ist entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Verwertung aber möglich sein. Der konkrete Umgang mit den Altlasten kann also erst im Zusammenhang mit Bauvorhaben geklärt werden.



9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

9.2 Ensembleschutz

Das Plangebiet bildet mit der südlich angrenzenden Schlossinsel mit landesgeschichtlich bedeutsamen Baudenkmalen und den nördlich anschließenden Bereichen des Piqueurhofes und der Wallpromenade ein stadthistorisches Ensemble mit hohen Geschichts- und Erlebniswerten.

Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.

Alle Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (Beseitigung, Änderung und Errichtung baulicher Anlagen; Eingriffe in die Freianlagen/Grundstücksgestaltung; Ausleuchtung von Gebäudeteilen sowie farbliche Veränderungen und das Anbringen von Werbeanlagen) bedürfen der Genehmigung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen das DSchG ND verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung des DSchG ND zu sichern.

9.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des DSchG ND bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Schlossvorplatz befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Denkmalsubstanz vermutet wird. Burganlagen des ostfriesischen Häuptlingsgeschlechts tom Brok um das Jahr 1380 werden mit dem Areal in Verbindung gebracht. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale sind derzeit noch nicht bekannt. Da die notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängen, ist hier eine sehr frühzeitige Abstimmung der Baupläne mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich erforderlich. 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.

Gemäß der § 13 DSchG ND bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Das Schlossensemble bildet mit den Baudenkmalen der beiden Torpfeiler (Statuen von Pallas und Athene), dem Ehrenmal der Gefallenen des 1. Weltkrieges, dem alten Baumbestand der Schlossallee und der Baumreihe entlang der Julianenburger Straße eine Denkmalgruppe nach dem städtischen Denkmalverzeichnis (Denkmalgruppe Nr. 17). Es ist als solches als Kulturdenkmal gemäß § 6 DSchG ND geschützt und zu erhalten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich.

9.4 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei Hinweisen auf Altablagerungen / Altlasten bzw. Abfällen i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG und bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Bautätigkeiten ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.



Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LGA M20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

9.5 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind 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. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.“

9.6 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS-LP 4) zu beachten.

9.7 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

9.8 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ wird der Bebauungsplan Nr. 209 aufgehoben.

9.9 Leitungen

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

9.10 Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich I (Besonders schutzwürdiger Kernstadtbereich) der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen und private Möblierung im öffentlichen Straßenraum - Innenstadt der Stadt Aurich.



10 Städtebauliche Angaben

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	3.753 qm
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	2.152 qm
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	2.370 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	8.275 qm

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 28.03.2018

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-886 34 mail@jps-architekten.de

