

# 252/3

## Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 252, 3. Änderung  
„Nördlich und südlich Emders Straße“  
23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
„Fachmarktzentrum West“

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 15.12.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 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 29.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 27.10.2017 wurde den Bürgern durch öffentlichen Aushang von Planunterlagen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom 29.05.2018 bis zum 02.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten und ergänzten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Auslegungsdauer und die Frist zur Stellungnahme ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen begrenzt worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### Satzung

Der Rat der Stadt Aurich hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 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

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung .....	3
1.2 Bestehendes Planungsrecht .....	4
1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne .....	5
1.4 Planungserfordernis und Planungsinhalte.....	5
1.5 Planverfahren .....	5
1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	6
1.7 Bodenordnende Maßnahmen .....	6
1.8 Übersichtskarte .....	6
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	7
2.3 Flächennutzungsplan.....	7
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Bauweise und überbaubare Flächen.....	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	9
<b>4 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Umweltbelange .....	10
4.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser .....	10
4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften.....	10
4.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	12
4.1.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	12
4.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	12
4.2 Lärmimmissionsschutz .....	13
<b>5 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
5.1 Verkehrserschließung .....	13
5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
5.1.2 Private Verkehrsflächen .....	13
5.2 Ver- und Entsorgung .....	13
5.2.1 Wasserversorgung .....	13
5.2.2 Strom- und Gasversorgung .....	13
5.2.3 Telekommunikation .....	13
5.2.4 Löschwasser .....	14
5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung .....	14
5.2.6 Müllabfuhr .....	14
5.2.7 Oberflächenentwässerung.....	14
<b>6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>14</b>
6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	14
6.2 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	15
6.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	15
6.4 Baumschutzsatzung.....	15
6.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten .....	15
6.6 Wallheckenschutz .....	15
6.7 Besonderer Artenschutz .....	16
6.8 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz.....	16
6.9 Sortimentsliste.....	17
<b>7 Städtebauliche Angaben</b> .....	<b>18</b>

**Bearbeitungsstand: 27.08.2018**

Ergänzende Bestandteile der Begründung

Stellungnahme zur Interkommunalen Abstimmung und raumordnerischen Beurteilung „Fachmarktzentrum Aurich-West“

Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 252, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Projekt-Nr. 0556-04-L 1 vom 04. Dezember 2004

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Der Stadtverwaltung Aurich liegen Anträge für die Erweiterung des E-Centers, des Aldi-Marktes, des Einzelhandelsbetriebes für Heimtierbedarf „Freßnapf“ sowie für das „Dänisches Bettenlager“ vor. Der Aldi-Markt soll zudem vom jetzigen Standort im zentralen Bereich der Sonstigen Sondergebiete südlich an den Heiratsweg verlegt werden; der dort befindliche Gartenfachmarkt wird in den Bereich des Baumarktes verlagert. Die Betriebe sind Bestandteil der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West am Dreekamp. Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet sind die Bebauungspläne Nr. 252 aus dem Jahre 2007, die 1. u. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aus dem Jahr 2009 sowie der Bebauungsplan Nr. 318 aus dem Jahr 2012.

Während der Offenlegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wurde seitens des Investors der Antrag gestellt, die Sortimente des Gartenfachmarktes „Mr. Gardener“ dem Baumarkt inklusive Gartencenter zuzuordnen und die bisher für den Gartenfachmarkt festgesetzten Verkaufsflächen dem Baumarkt aufzuaddieren. Diese Ergänzung wird mit der 2. Offenlegung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Folgende Planungsabsichten bestehen seitens des Investors:

### Edeka - Center (Lebensmittelverbrauchermarkt)

- Geplante Verkaufsflächenerweiterung von 2.650 m<sup>2</sup> auf 3.450 m<sup>2</sup> (ohne Mall und Konzessionäre).
- Sortimentsausrichtung: zentrenrelevant und Nahversorgung  
Ziel: Erweiterung und Modernisierung Marktauftritt

### Aldi - Markt (Lebensmitteldiscounter)

- Neubau und Standortverlegung in den südlichen Bereich des Plangebietes (Heiratsweg)
- Geplante Verkaufsflächenerweiterung von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>
- Sortimentsausrichtung: zentrenrelevant und Nahversorgung  
Ziel: Etablierung zeitgemäßer Verkaufsflächengröße und Angleichung des Filialstandards

### Freßnapf (Einzelhandel für Heimtierbedarf, kleinflächiger Fachmarkt)

- Geplante Verkaufsflächenerhöhung von 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>
- Sortimentsausrichtung: nicht zentrenrelevant  
Ziel: Modernisierung Warenpräsentation und Modernisierung Marktauftritt

### Dänische Bettenlager (Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien)

- Erweiterung des Gebäudes um ca. 5 m in nordwestlicher Richtung für die Modernisierung der Warenannahme  
Ziel: Modernisierung Infrastruktur

### Mr. Gardener (Gartenfachmarkt)

- Verlagerung der Sortimente des Gartenfachmarktes in den Baumarkt inklusive Gartencenter.  
Ziel: Den südlichen Bereich der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West mit der Ansiedlung des Aldi-Marktes an diesem Standort neu beleben.

### Baumarkt inklusive Gartencenter

- Verlagerung der Sortimente des Gartenfachmarktes in den Baumarkt inklusive Gartencenter.
- Verkaufsflächenerweiterung auf 13.700 m<sup>2</sup> einschließlich der Außenverkaufsfläche.
- Die Verkaufsflächen des Baumarktes inklusive Gartencenter (bisher maximal 9.700 m<sup>2</sup> einschl. Außenverkaufsfläche) und des Gartenfachmarktes (bisher maximal 4.000 m<sup>2</sup>) werden zusammengefasst.  
Ziel: Bündelung der Sortimente

### Baustoffhandel

- Keine grundsätzlich neuen Planungsabsichten  
Ziel: Anpassung der Baufelder an die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes

### Stellplätze

- Schaffung eines zentralen Gemeinschaftsstellplatzes für die umliegenden Sondergebiete  
Ziel: Verbesserung der Stellplatzsituation für die gesamte Einzelhandelsagglomeration Aurich-West

Der Einzelhandelsgutachter CIMA hat für die Stadt Aurich ermittelt, dass die geplante Erweiterung des Edeka-Centers das landesplanerische Kongruenzgebot nicht einhält. Darüber hinaus stellt der Gutachter den Umfang der geplanten Erweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes als nicht moderate Bestandserweiterung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Aurich in Frage. Zudem gib der Gutachter zu bedenken, dass die geplante Edeka Erweiterung den



Interessen der Stadt bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich beeinträchtigen könnte. Die CIMA empfiehlt eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes um jeweils 50 %.

Um den Vorgaben der Landesplanung bezüglich des Kongruenzgebotes zu entsprechen und damit die Interessen der Nachbargemeinden zu berücksichtigen sowie auch in Abwägung mit der Zielsetzung der Stadt Aurich bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich wird der Empfehlung des Einzelhandelsgutachters bezüglich einer Reduzierung der Erweiterung des Edeka-Centers auf insgesamt 3.200 m<sup>2</sup> gefolgt. Die Verkaufsflächen der Konzessionäre bleiben bei 100 m<sup>2</sup> bestehen und sind in der Gesamtverkaufsfläche enthalten.

Bezüglich der Erweiterung des Aldi-Marktes wird der Gutachterempfehlung nicht gefolgt. Die Erweiterung des Aldi-Marktes entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Die Forderung einer moderaten Bestandserweiterung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich steht der derzeitigen überregionalen Entwicklung der beiden großen Lebensmitteldiscounterketten entgegen. Selbst in Grundzentren setzen diese Discounterketten Betriebsgrößen von 1.100 bis 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen um. Das birgt für die Stadt Aurich die Gefahr, dass diesbezüglich auf langfristige Sicht ein veraltetes Angebot im Stadtgebiet festgeschrieben wird. Dieses ist nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung und dem Erhalt und einer weiteren Förderung der Attraktivität und Funktion des Mittelzentrums Aurich zu vereinbaren. Demzufolge soll im Fall der geplanten Aldi-Markterweiterung eine Ausnahme von der Vorgabe einer moderaten Bestandsentwicklung zugelassen und der beantragten Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> entsprochen werden.

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes „Fressnapf“ entspricht den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich und soll im beantragten Umfang umgesetzt werden.

Auf Grundlage der interkommunalen Abstimmung und positiven raumordnerischen Beurteilung (Anlage 1) beabsichtigt die Stadt Aurich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung der Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum Aurich-West zu schaffen:

- Edeka-Center von 2.650 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre auf 3.200 m<sup>2</sup> incl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre
- Aldi-Markt von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetrieb u. Fachmarkt „Freßnapf“ von 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>

Der geplante Standort für den Neubau des Aldi-Marktes am Heiratsweg (bisher Gartenfachmarkt) und die Neuordnung der Stellplätze erfordert die Anpassung der festgesetzten baulichen Nutzung in diesem Bereich.

Im Zuge der Modernisierung der Warenannahme des Fachmarktes für Möbel und Heimtextilien „Dänisches Bettenlager“ ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche in nordwestliche Richtung erforderlich. Dies erfordert die Aufhebung einer Festsetzung zur Erhaltung eines Wallheckenfragments in einer Länge von ca. 66 m.

Zur Schaffung des Planungsrechts ist es notwendig die bestehende Bauleitplanung den Entwicklungszielen dieser Betriebe der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West anzupassen.

## 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252 der Stadt Aurich ist der Bereich des Edeka-Marktes als Sonstiges Sondergebiet SO 2 ([neue Kennzeichnung SO 1.8](#)) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> (incl. Konzessionäre und Mall) und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überplant. Die 1. Änderung hat am 19.02.2016 Rechtsgültigkeit erlangt; die Zweckbestimmung wurde in diesem Zuge um ein Schulungs- und Beratungszentrum mit Ausstellungsflächen und max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen erweitert ([neue Kennzeichnung SO 1.5](#)).

Der derzeitige Standort des Aldi-Marktes ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den geplanten Standort des Neubaus am Heiratsweg muss dieser Bereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung angepasst werden; im Bebauungsplan Nr. 252 ist hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ festgesetzt. Dieser Betrieb wird in den Baumarkt an der Emder Straße verlagert ([neue Kennzeichnung SO 1.1](#)).

Der Standort des Einzelhandelsbetriebes „Freßnapf“ ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO 8 ([neue Kennzeichnung SO 1.7](#)) mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tierbedarf“ mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm und einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Der Standort des dänischen Bettenlagers ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO 3 ([neue Kennzeichnung SO 1.3](#)) mit der Zweckbestimmung „Fachmarktes für Möbel und Heimtextilien“ mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan Nr. 252 lässt hier keine Erweiterung und Modernisierung der Warenannahme zu.

## 1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckt folgende Teilbereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 252

- SO 1 (Baumarkt incl. Gartencenter, neue Kennzeichnung SO 1.1)
- SO 2 (E-Center, neue Kennzeichnung SO 1.5 und SO 1.8)
- SO 3 (Dänisches Bettenlager, neue Kennzeichnung SO 1.3)
- SO 5 (Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen, neue Kennzeichnung SO 1.2)
- SO 6 (Aldi-Markt, neue Kennzeichnung SO GSt)
- SO 7 (Gartenfachmarkt Mr. Gardener, neue Kennzeichnung SO 1.6)
- SO 8 (Fachmarkt Freßnapf, neue Kennzeichnung SO 1.7)

sowie kleinere Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 318. Die Bebauungspläne Nr. 252 und Nr. 318 werden mit Erlangung der Rechtsgültigkeit der 3. Änderung für die überdeckten Teilbereiche aufgehoben. Das hierzu erforderliche planungsrechtliche Verfahren wird in das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 integriert.

Im nordöstlichen Bereich überdeckt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318 (Ausbau Dreekamp - Zufahrt Fachmarkzentrum Aurich-West). Dieser Teilbereich ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Nach Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318.

## 1.4 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Bei den Projekten der Erweiterung des Edeka-Marktes und der Erweiterung des Aldi-Marktes handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Nahversorgungsfunktion. Die Betriebe liegen wie auch der Fachmarkt „Freßnapf“ in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West und erfordern aus diesem Grund eine Überprüfung des Erfordernisses der Durchführung eines interkommunalen Abstimmungsverfahrens durch den Landkreis und die IHK, eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Aurich sowie eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen, die Standortverlegung des Aldi-Marktes, die Verbesserung der Stellplatzsituation und die Anpassung der Baugrenzen.

## 1.5 Planverfahren

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

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten 70.000 qm. Die 3. Änderung wird zeitgleich mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 durchgeführt; Planungsziel ist dort die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen an der Extumer Gaste. Es besteht trotzdem keine Überschneidung der Einwirkungsbereiche, da keine funktionalen und wirtschaftlichen Bezüge bestehen und keine betrieblichen oder baulichen Verbindungen bestehen. Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nur zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen für die 3. Änderung durchgeführt.<sup>1</sup>

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen demnach 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.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 252, 3. Änderung	65.676,00 qm
Gesamtfläche Sonstige Sondergebiete	62.484,00 qm
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,6)	37.490,40 qm

<sup>1</sup> Stadt Aurich, Vorprüfung des Einzelfalles zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen und zu der Notwendigkeit einer Umweltprüfung, vom 15.08. 2018, Az. 21.26.252/3

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

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

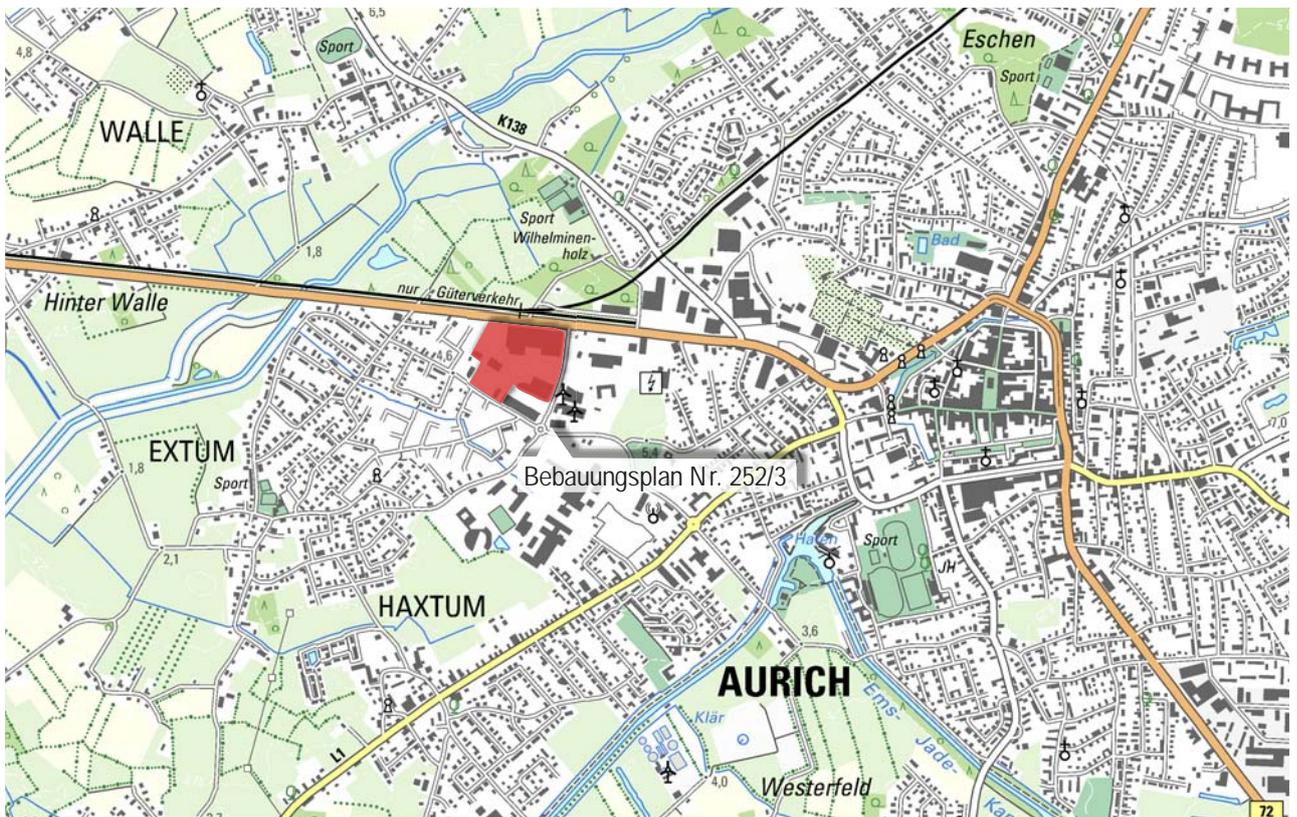
Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der Kernstadt von Aurich. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Straße Dreekamp. Teilbereiche des Geltungsbereiches werden südlich durch den Heiratsweg begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen Sonstige Sonderbauflächen für einen Baumarkt und westlich zusätzlich Flächen eines Gewerbegebietes an.

Die Größe des Plangebietes beträgt 6,57 ha. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

## 1.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

## 1.8 Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1: 25.000

## 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 Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach

ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Zu berücksichtigen ist das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum versorgt die Stadt Aurich die angegliederten Grundzentren mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sind für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

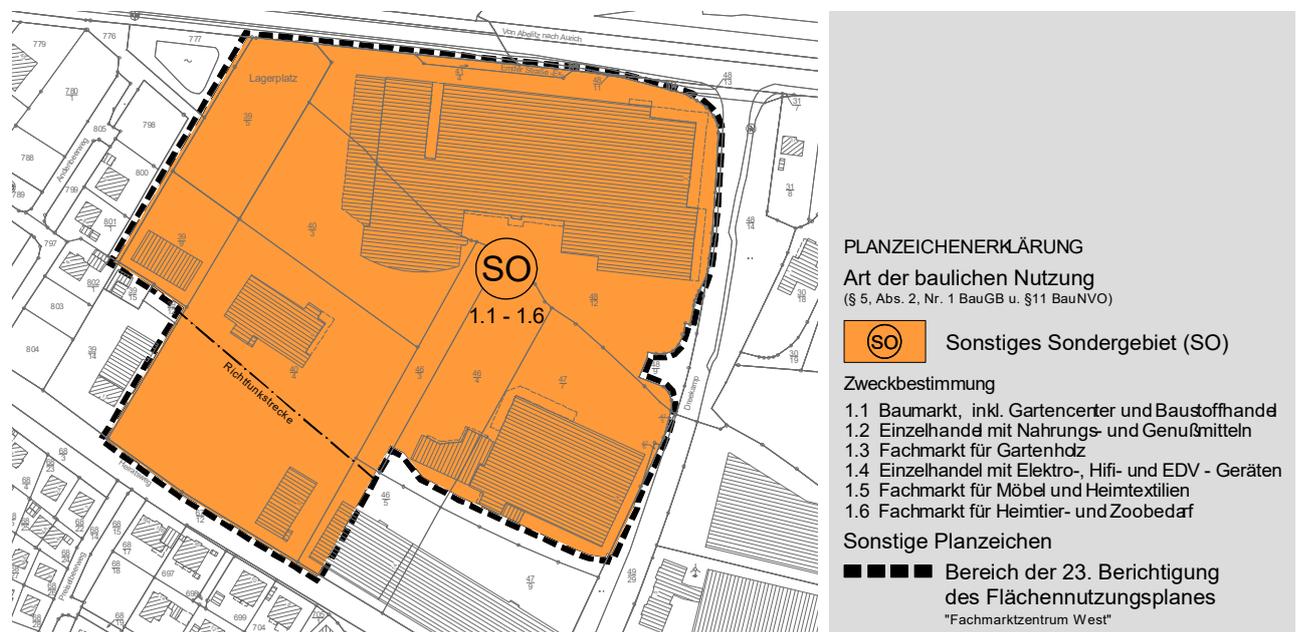
Die mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROP's nicht entgegen.

## 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, welcher vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 auslag. Die im Entwurf 2018 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. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Versorgungsbereichs Aurich-West steht den Aussagen des RROP nicht entgegen. Dies hat auch die interkommunale Abstimmung und positive raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich im Vorfeld dieser Bauleitplanung ergeben.

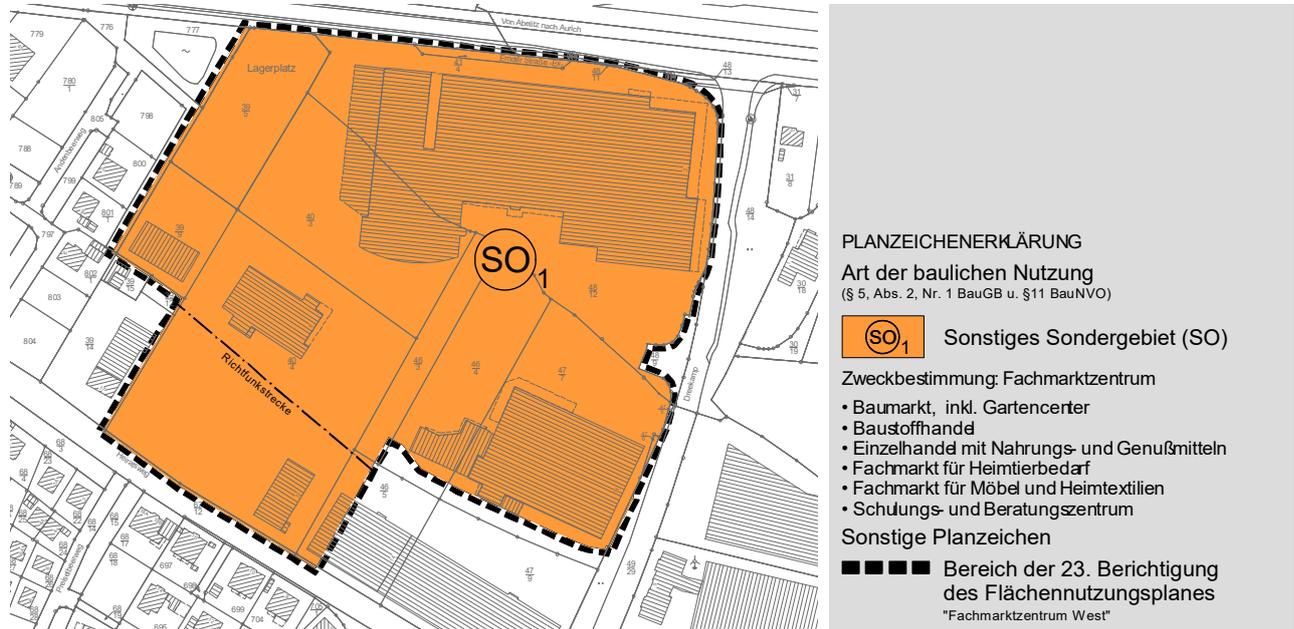
## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit differenzierten Zweckbestimmungen dar.



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Gegenstand der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Zweckbestimmungen an die neuen Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum. Der „Fachmarkt für Gartenholz“ wird am bisherigen Standort aufgegeben und die Sortimente dem Baumarkt inkl. Gartencenter zugeordnet. Das „Schulungs- und Beratungszentrum“ wird als Zweckbestimmung ergänzt; diese Planung war Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.



23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

Im Rahmen der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Kennzeichnung des Sonstigen Sondergebietes an die Kennzeichnung der Sonstigen Sondergebiete im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich redaktionell angepasst.

### 3 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen. Die folgenden Erläuterungen umfassen ausschließlich die geänderten Inhalte gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 252 und Nr. 318 sowie der 1. u. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmungen der Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 6 und SO 8 (alte Kennzeichnungen) werden bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen entsprechend den unter Pkt. 1.1 gemachten Ausführungen gegenüber der bestehenden Bauleitplanung erweitert.

SO 1.1: Dem Baumarkt inklusive Gartencenter werden die Sortimente des Gartenfachmarktes zugeordnet und die Verkaufsflächen des aufgehobenen Sondergebietes SO 7 (Mr. Gardener) aufaddiert. Die maximale Verkaufsfläche beträgt nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes 13.700 m<sup>2</sup> (9.700 m<sup>2</sup> SO 2 + 4.000 m<sup>2</sup> SO 7).

SO 1.5: Für das Schulungs-, und Beratungszentrum mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> inklusive zugehörigen Ausstellungsflächen von maximal 350 m<sup>2</sup> (davon maximal 50 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche) werden die Grundflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 übernommen.

SO 1.6: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Discounter) von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>

SO 1.7: Einzelhandel für Heimtierbedarf (Fachmarkt) von derzeit 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>

SO 1.8: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Verbrauchermarkt) von derzeit 2.650 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre auf 3.200 m<sup>2</sup> incl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre

Das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 6 (Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel, Aldi-Markt) wird in südliche Richtung auf die Fläche des bisherigen Sonstigen Sondergebietes SO 7 (Gartenfachmarkt, Mr. Gardener) an den Heiratsweg

verschoben; die Kennzeichnung erfolgt mit SO 1.6. Das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 7 wird mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aufgehoben.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1.3 (Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien, Dänisches Bettenlager) und das Sonstige Sondergebiet SO 1.2 (Baustoffhandel) entspricht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der des Bebauungsplanes Nr. 252.

Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen wird für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.6, SO 1.7 sowie SO 1.8 eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Für die Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 wird aufgrund der zulässigen Gesamtverkaufsfläche darüber hinaus ein oberer Grenzwert der Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Randsortimente von maximal jeweils 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. (Hinweis Nr. 9) Die „Auricher Sortimentsliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

## 3.2 Bauweise und überbaubare Flächen

In den Sonstigen Sondergebieten wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 252 eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen der geplanten Gebäudetypologie.

Der überbaubare Bereich im bisherigen Sonstigen Sondergebiet SO 6 wird weitgehend aufgehoben, da der hier ansässige Aldi-Markt durch einen Neubau am Heiratsweg (bisher SO 7) ersetzt werden soll. Auf der freiwerdenden Fläche sollen zukünftig die Gemeinschaftsstellplätze zentral für die umliegenden Sonstigen Sondergebiete organisiert werden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 wird das Baufeld in südliche Richtung erweitert, um Erweiterungsflächen für die Sortimente des ehemaligen Gartenfachmarktes im Bereich des Baumarktes zu schaffen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.2 wird die überbaubare Fläche der neuen Konzeption des Fachmarktzentrum angepasst.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.3 wird die überbaubare Fläche im nordwestlichen Bereich erweitert, um dem hier ansässigen Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien (Dänisches Bettenlager) die Modernisierung der Warenannahme zu ermöglichen. Dies erfordert die Aufhebung einer Festsetzung zur Erhaltung eines Wallheckenfragments in einer Länge von ca. 66 m.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.8 wird das Baufeld in nördliche Richtung vergrößert, um die Modernisierung und Erweiterung des Verbrauchermarktes realisieren zu können.

Ansonsten entsprechen die äußeren Bemessungen der Baufelder den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 252.

## 3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für die Sondergebiete wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Innerhalb der mit Planzeichen 15.3 PlanZV gekennzeichneten Fläche können Gemeinschaftsstellplätze für die Kunden und Mitarbeiter der umliegenden Sondergebiete angelegt werden. Die zentral in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West gelegene Fläche bietet gegenüber einer separierten Lösung für jeden einzelnen Betrieb eine optimierte Organisation der Stellplätze.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Umweltbelange

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

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

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

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für dieses Projekt mit geringer Größenordnung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch aufgrund der Standortgegebenheiten bzgl. bestehender Schutzgebiete für dieses Projekt nicht erforderlich. Der Vorprüfungswert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG wird hier bei 62.484 qm ausgewiesener Sondergebietsflächen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit 37.490 qm zulässiger Grundfläche überschritten. Der obere Prüfungswert von 70.000 qm zulässiger Grundfläche wird jedoch nicht erreicht. Der Prüfungswert von 500 m Wallheckenbeseitigung nach Anlage 1 zum Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) wird mit ca. 66 m ebenso bei weitem nicht erreicht.

Aufgrund der o.g. Überschreitung des Vorprüfungswertes ist eine Umweltprüfungs-Vorprüfung nach Anlage 2 zu § 13 a Absatz 1 Ziffer 2. BauGB erfolgt. Diese wurde am 22.08.2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt. Demnach hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

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 um eine Erweiterung von Verkaufsflächen bestehender Betriebe in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 252 nicht erweitert; die Ergänzung der überbaubaren Fläche im SO<sub>2</sub>-Gebiet erfolgt auf einer bereits voll versiegelten Stellplatzfläche. Die vorhandenen Einzelbaumbestände bleiben weiterhin bestehen.

Der auf 66 m zur Erweiterung des Fachmarktes Dänisches Bettenlager verloren gehende Wallheckenabschnitt am Südrand weist vier Stieleichen als Überhälter auf und ist ansonsten gehölzarm. Dadurch treten negative Auswirkungen auf Pflanzen, Boden und Tiere ein. Dem gegenüber erfolgen an drei Stellen im Änderungsgebiet Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Pflanzen und Boden. Zunächst erfolgt auf 15 m Länge eine Wallheckenneuanlage in der Nordostecke des Änderungsgebietes. Dann wird einer der vier Stieleichen-Überhälter auf der verloren gehenden Wallhecke als Einzelbaum erhalten. Schließlich werden drei weitere größere Einzelbäume (Hainbuchen) in den Stellplatzbereichen zusätzlich als zu erhalten bzw. anzupflanzen festgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden daher keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Bauleitplanung durch diese Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

#### 4.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser

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

#### 4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften

Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften werden durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Wallhecken im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 minimiert; diese entsprechen im Wesentlichen den Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 252 und im Bebauungsplan Nr. 318.

##### Wallheckenschutz

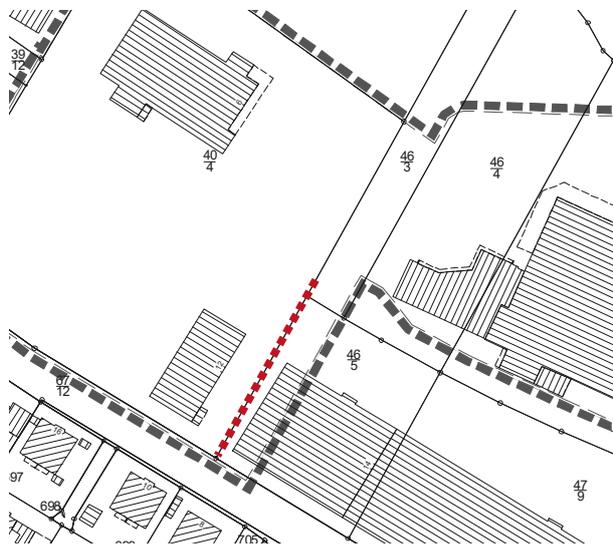
Im Änderungsbereich sind insgesamt 451 m Wallhecken vorhanden und in den überlagerten Bebauungsplänen Nr. 252 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 bzw. den sie überlagernden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 318 als zu erhalten festgesetzt. Davon werden 385 m auch weiterhin mit denselben Schutzfestsetzungen als zu erhalten in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die historischen Wallhecken und deren Ersatzwallhecken mit Schutz nach § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) werden entsprechend dem Bestandsaufmaß vom Juni 2017 weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

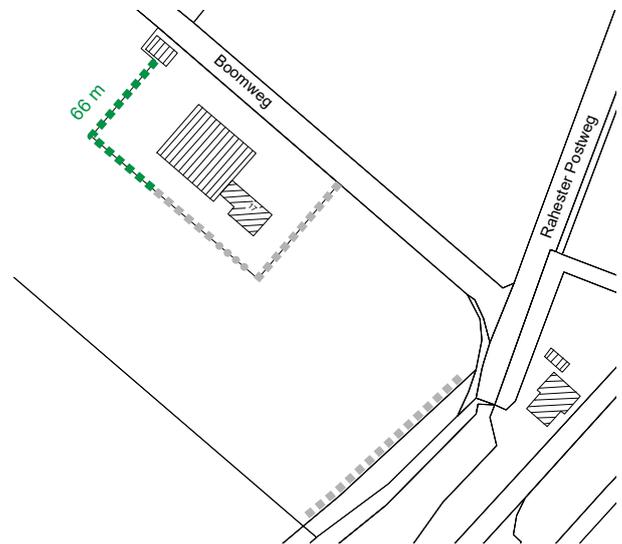
Zum Wurzelschutz der Gehölzbestände auf den zu erhaltenden Wallhecken wird ein abgestufter Mindestabstand je nach dem Befestigungsumfang bzw. der Befestigungstiefe festgesetzt. Für die Bebauung mit Hauptgebäuden wird ein Grenzabstand von mindestens 6,0 m zu den Achsen der Wallhecken festgesetzt; einzige Ausnahme mit einem Abstand von 5,0 m ist hier der Bestandsbereich für den Fachmarkt für Heimtextilien. Für Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten sind 5,0 m Abstand zu den Wallachsen festgesetzt. Für sonstigen Bodenauftrag, Bodenabtrag und für sonstige Bodenbefestigungen wird zum Wurzelschutz und zur Freihaltung des Luftraumes ein Abstand von 3,0 m zur Wallachse wie bisher festgesetzt.

Ein bisher im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzter Einzelbaum im Ostteil des Plangebietes wurde im Rahmen der Verkehrssicherung im Jahr 2011 gefällt und gleichartig durch eine benachbarte Stieleiche ersetzt. Dieser Baum wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 252 bisher als zu erhalten festgesetzte Wallhecke parallel zum privaten Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet ausgehend vom Heiratsweg wird überplant, um dem angrenzenden Fachmarkt (Dänisches Bettenhaus) die Modernisierung der Warenannahme zu ermöglichen.




 Aufhebung einer Wallheckenfestsetzung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich

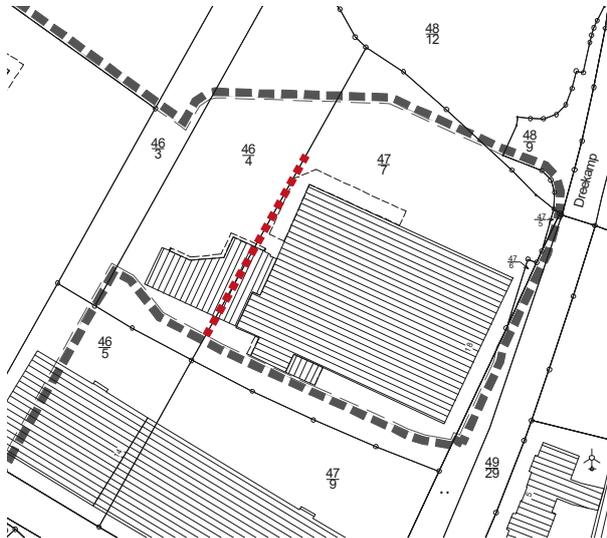



 Wallheckenneuanlage  

 Wallheckenneuanlage mit Zuordnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 Fallnr. 186

Auf dem Wallheckenabschnitt mit 66 m Länge ist neben einem lückigen Strauchbewuchs ein Baumbestand von vier noch jüngeren Stieleichen-Überhältern vorhanden. Bei der örtlichen Überprüfung durch den Fachdienst Planung der Stadt Aurich am 01.03.2018 wurde kein Besatz mit geschützten Flechtenarten festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 98 wurde im Jahr 1981 rechtsverbindlich. Dabei war die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes noch nicht zu beachten. In diesem Vorläuferbebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 252 war bereits eine Wallheckenkompensation im Verhältnis von 1:1 angesetzt worden. Es erfolgt somit zusätzlich zu den drei o.g. Vermeidungsmaßnahmen aufgrund des gleichzeitigen Status der Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz eine externe Kompensation im Verhältnis von 1:1 nach Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich wie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 252. Das erscheint auch ökologisch-funktional, d.h. unter Berücksichtigung der internen Vermeidungsmaßnahmen, der bestehenden intensiven gewerblichen Nutzung und zum Ersatz für in diesem Wallheckenbereich verloren gehende Lebensräume für Tiere wie Kleinsäuger und Insekten angemessen. Es wird eine externe Ersatzwallhecke aus dem städtischen Ersatzwallheckenprogramm mit 66 m Länge bereitgestellt. Sie liegt in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 (Fallnummer 186), etwa 2 km südlich des Eingriffsortes.

Die im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzte in Nord-Südrichtung verlaufende Wallhecke (SO<sub>2</sub>-Gebiet) wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überplant und durch die Neuanlage einer Wallhecke außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 u. 244) ersetzt. Die Ersatzwallhecke ist nach Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG geschützt.




 Aufhebung einer Wallheckenfestsetzung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich




 Ersatzwallhecke mit Zuordnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 und 244

### Baumschutz

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile vorhandenen acht Einzelbäume (gebietseigene Stieleichen) werden als zu erhalten festgesetzt. Die nördliche der drei Stieleichen-Bäume auf dem überplanten Wallheckenabschnitt mit Lage außerhalb der überbaubaren Flächen kann mit dem umgebenden Wallkörper erhalten bleiben und wird als weiterer Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt werden. Weitere drei vorhandene Einzelbäume werden ebenso zur Wallheckenkompensation zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. In den zu erhaltenden Wallheckenbereichen werden zudem vier größere Stieleichen-Überhälter zusätzlich zum Wallheckenschutz auch als Einzelbäume festgesetzt, um eine stärkere Durchgrünung mit Bäumen zum Klimaausgleich und zur Staubfilterung und zur Landschaftsbildpflege zu sichern.

Weiterhin wird auch bei der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe an der Bepflanzung der Stellplatzflächen mit auf Parkplatzflächen standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen von im niedersächsischen Tiefland heimischen Arten bzw. deren Sorten festgehalten, um eine Durchgrünung und eine Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung und Staubfilterung zu erreichen.

### 4.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden durch die Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 252 berücksichtigt.

### 4.1.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

### 4.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

## 4.2 Lärmimmissionsschutz

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) entsprechen den Festlegungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 252 auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz IEL aus Aurich vom Dezember 2004.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Hinweise zu den festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und den zu Grunde liegenden Berechnungsverfahren zur Schallausbreitung werden unter Pkt. 6.8 erläutert.

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrserschließung

#### 5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Straße Dreekamp erschlossen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird ergänzend die öffentliche Verkehrsfläche an der Westseite des Dreekamps im Bereich des Edeka-Marktes angepasst, um für den hier verlaufenden öffentlichen Gehweg einen sinnvollen Abschluss am Sondergebiet zu erreichen.

#### 5.1.2 Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplan Nr. 252 durch private Verkehrsflächen geregelt und gewährleistet die Anbindung der verschiedenen Fachmärkte und der Gemeinschaftsanlagen. Die Festsetzung wird in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Der im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg vom Heiratsweg in das Plangebiet wird mit der 3. Änderung ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Er dient primär den Fachmärkten für eine bessere fußläufige Anbindung der Sondergebietsflächen vom Süden aus und soll nicht öffentlich gewidmet werden.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

#### 5.2.1 Wasserversorgung

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

#### 5.2.2 Strom- und Gasversorgung

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

#### 5.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

## 5.2.4 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).

## 5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

## 5.2.6 Müllabfuhr

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

## 5.2.7 Oberflächenentwässerung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 werden die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) des Bebauungsplanes Nr. 252 übernommen. Für die grundlegende Bemessung der Oberflächenentwässerung ergeben sich daher keine neuen Kriterien gegenüber der Ursprungsplanung.

# 6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

## 6.1 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.

### zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen

- DIN 45691: Geräuschkontingenterung. Berlin: Beuth Verlag 2006
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Berlin: Beuth Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Berlin: Beuth Verlag 1999

### zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

### zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

### zu Boden- und Abfallrechtlichen Hinweisen

- LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

## 6.2 Atlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## 6.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

## 6.4 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten sechzehn größeren 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. 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. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02. erlaubt.

## 6.5 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.

## 6.6 Wallheckenschutz

Die historischen Wallhecken im Plangebiet und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes sind mit zusammen 531 m Länge nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) § 22 Absatz 3 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Westgrenze auf 400 m Länge auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten und als neu anzulegen festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3.

[Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche neu anzulegende Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet. Sie liegt am Gemeindeweg Boomweg in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 mit einer Länge von 66 m \(Fallnummer 186 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes\).](#)

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die im Bebauungsplan Nr. 321 als zu erhalten festgesetzte und auf einer privaten Grundstücksfläche gelegene Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Sie liegt am Gemeindeweg Am Helmer in der Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 und 244 mit einer Länge von 65 m.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.



Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG nur die folgenden im betreffenden Gebiet der mittelfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig: Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Ohrchenweide/*Salix aurita*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/*Lonicera periclymenum*, Efeu/*Hedera helix*, Brombeere/*Rubus fruticosus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebiet ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebiet ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebiet vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

## 6.7 Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden 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.

## 6.8 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h.  $A_{bar} = 0$  dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierte Flächenquellen 1 m. Ermittelt wurde der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind. Eine meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  wurde nicht berücksichtigt.

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

## 6.9 Sortimentsliste

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“ sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentsliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitärwaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumarktartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektroartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies Großelektro (weiße Ware) Reit- und Angelausstattung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren Zoobedarf
Nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevante) Sortimente	
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken) Schnittblumen, Floristik Zeitschriften / Zeitungen	



Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 252, 3. Änderung

Verfahrensstand: Entwurf, 2. Offenlegung

## 7 Städtebauliche Angaben

Fläche Sonstige Sondergebiete	62.484 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	174 qm
Private Verkehrsflächen	1.924 qm
Private Grünflächen	290 qm
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	804 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	65.676 qm

Aurich, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 27.08.2018

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen  
EL-NR. 11.905