

24-3

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung „Goethestraße“

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 14.03.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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

In der Zeit vom bis zum 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 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Entwurf der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzung

Der Rat der Stadt Aurich hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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	3
1.1 Planungserfordernis und Planungsinhalte	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3 Übersichtskarte, Lage im Stadtgebiet	4
1.4 Aufhebung bestehender Bauleitpläne	5
2 Charakteristik und Struktur des Quartiers	5
2.1 Charakteristik des Quartiers	5
2.2 Dichte und maßstabsbildende Größen im Gebiet (Bestand)	5
2.2.1 Nutzungsart	5
2.2.2 Bauformen, Bauweise:	5
2.2.3 Gebäudealter	5
2.2.4 Grundflächenzahl	6
2.2.5 Anzahl der Vollgeschosse:	6
2.2.6 Straßenräume, Vorgärten und Vegetation	7
2.2.7 Derzeitige Festsetzungen der Bebauungspläne und mögliche Auswirkungen	7
3 Ableitung genereller und abstrakter Planungsziele	8
3.1 Bestandsbereiche Goethe- u. Schillerstraße	8
3.2 Neuordnung der unbebauten Fläche (nördlicher Bereich)	8
4 Planverfahren	9
5 Planungsvorgaben	9
5.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	9
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	10
5.3 Flächennutzungsplan	10
6 Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
6.4 Spielplatz	11
6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO	12
7 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen	12
7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
7.3 Wasserwirtschaft	13
7.4 Ver- und Entsorgung	13
8 Auswirkungen der Planung	14
8.1 Umweltbelange	14
8.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser	14
8.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften	14
8.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
8.1.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	17
8.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
8.2 Lärmimmissionsschutz	17
8.2.1 Stellplatzanlage Wallinghausener Straße	17
8.2.2 Wallinghausener Straße	17
9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	18
10 Städtebauliche Angaben	20

Bearbeitungsstand: 12.11.2018

Ergänzende Bestandteile der Begründung:

- Schalltechnische Stellungnahme: IEL, Aurich, Nr. A18318_00_01 vom 02.11.2018
- Schalltechnische Stellungnahme: IEL, Aurich, Nr. A18318_00_02 vom 08.11.2018

1 Grundlagen der Planung


1.1 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Die Stadt Aurich hat sich zum Ziel gesetzt, ihre älteren Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen, ob sie noch den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen. Mit der Überarbeitung der Bebauungspläne sollen zum einen Fehlentwicklungen unterbunden werden und zum anderen sind auch mögliche Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde im Jahr 1979 aufgestellt und bisher durch 2 Änderungen angepasst. Der Geltungsbereich überlagerte seinerzeit Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1.



Planzeichen

 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

 Bebauungsplan Nr. 24, 1979

 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, 2002

 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, 2007

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 sind 1979 ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Mit der 1. Änderung erfolgten südlich und östlich der Goethestraße sowie westlich der Schillerstraße weitergehende Festsetzungen zur Bauweise; die Erschließung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete wurde überplant und entlang der Wallinghausener Straße wurden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange Einschränkungen der baulichen Nutzung festgesetzt.



Mit der 2. Änderung wurde wiederum ein Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 überplant. Durch Ausweisung von Sondergebieten und einer größeren Fläche für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen wurde der Entwicklung der südlich der Wallinghausener Straße gelegenen Ubbo-Emmius-Klinik entsprochen. In diesem Zuge wurde auch ein Spielplatz an die Goethestraße verlagert und ein Regenrückhaltebecken südlich der Bebauung an der Goethestraße eingerichtet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Bereiche gegliedert nach Teilbereichen bauleitplanerisch abgesichert werden.

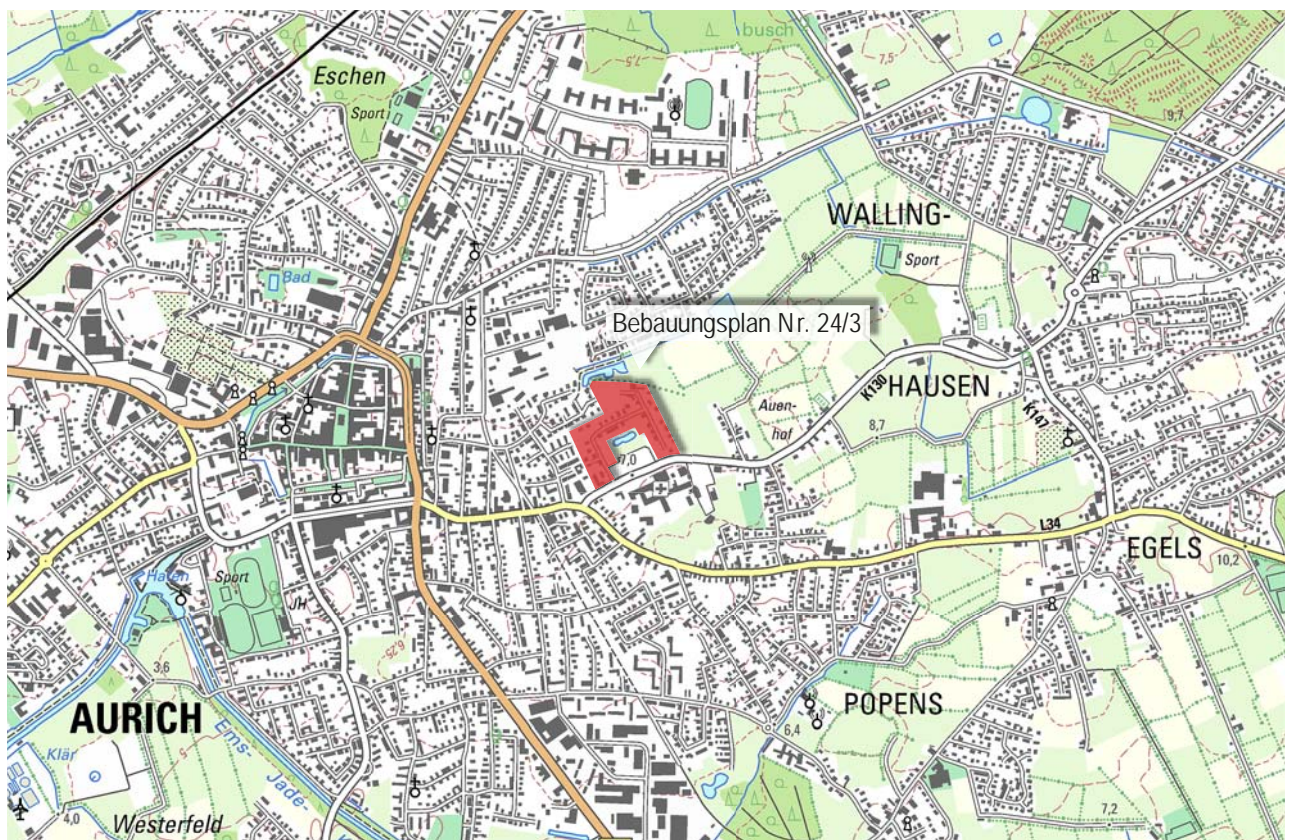
Ein Planungerfordernis ist auch für die bisher unbebaute Fläche im nördlichen Plangebiet gegeben, da die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte Erschließung mit durchgehender Befahrung in östlicher Richtung nicht mehr umsetzbar ist. Die innere Durchlässigkeit der Quartiere soll hier durch einen Rad- und Gehweg mit Anschluss an die Hermann-Tempel-Straße berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch der Spielplatz in diesem Bereich für das Quartier zugänglich gemacht, was den seinerzeit an die Goethestraße verlegten Spielplatz entbehrlich macht.

Die Steuerung der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist nur mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Aus diesem Grunde sieht die Stadt Aurich ein Planungerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die bebauten Bereiche der Goethestraße und der Schillerstraße sowie eine noch unbebaute Fläche im nördlichen Bereich. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch das Wohnquartier an der Hermann-Tempel-Straße und angrenzende Flächen für die Regenrückhaltung, östlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen, südlich durch die Wallinghausener Straße (K130) und westlich durch das Wohnquartier an der Käthe-Kollwitz-Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt 6,44 ha. Der Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen dargestellt.

1.3 Übersichtskarte, Lage im Stadtgebiet



Übersichtskarte M. 1: 25.000



1.4 Aufhebung bestehender Bauleitpläne

Der Bebauungsplan Nr. 24 (1979) und die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 (2002) werden mit Erlangung der Rechtsgültigkeit der 3. Änderung aufgehoben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (2007) wird mit Erlangung der Rechtsgültigkeit der 3. Änderung in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.

2 Charakteristik und Struktur des Quartiers

2.1 Charakteristik des Quartiers

Das Quartier Goethestraße / Schillerstraße wird im starken Maße durch Siedlungsformen der 50'er - 80'er Jahre mit großzügigen Grundstücken geprägt. Eingestreut sind in Teilbereichen auf Grund des Generationenwechsels neue Bauformen.

Im Zusammenspiel mit den noch vorhandenen umgebenden Wallheckenstrukturen, den großzügigen Grundstücken und den überwiegend kleinteiligen Bauungsstrukturen entsteht ein harmonisches und aufgelockertes Siedlungsbild mit entsprechender Wohnqualität.

Diese siedlungsstrukturellen Kriterien können als maßstabsbildend angesehen werden und sind bei der Entwicklung künftiger Planungsziele für das Quartier als maßgebliche Grundlagen in die Abwägung gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 u. Abs. 7 BauGB einzustellen.

2.2 Dichte und maßstabsbildende Größen im Gebiet (Bestand)

2.2.1 Nutzungsart

Im Plangebiet dominiert die Wohnnutzung. Sonstige Nutzungen wie freiberufliche Tätigkeiten oder Dienstleistungen treten nicht in den Vordergrund.

2.2.2 Bauformen, Bauweise:

Das klassische freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus auf relativ großzügigen Grundstücken prägt das harmonische Siedlungsbild und ist Grundlage für den hohen Wohnwert. Dichtere Bauformen (Mehrfamilienhäuser und Hinterlieger) sind lediglich im Eingangsbereich der Goethestraße anzutreffen. Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise mit überwiegend großzügigen Grenzabständen anzutreffen.



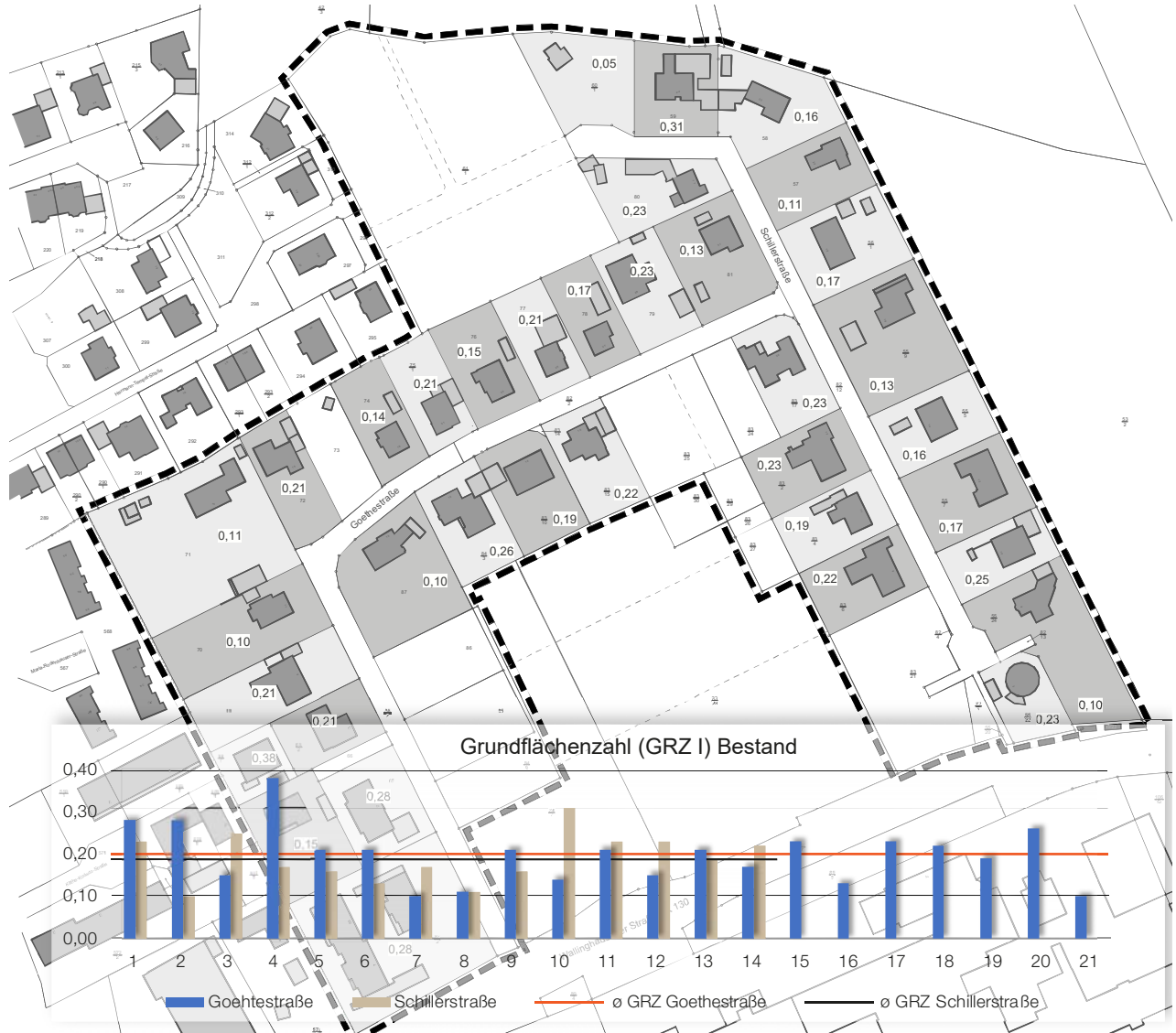
Nördliche Goethestraße

2.2.3 Gebäudealter

Der Gebäudebestand reicht bis in die 50'er Jahre zurück. Allerdings wurden an diesen Gebäuden im Laufe der Jahre Modernisierungen oder Erweiterungen vorgenommen, so dass der Stil der 70'er und 80'er Jahre in diesem Siedlungsgebiet überwiegt.

2.2.4 Grundflächenzahl

Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude unterschiedlichen Alters weisen aufgrund der großzügigen Grundstücke Grundflächenzahlen von weniger als 0,25 auf.



Überwiegend bewegen sich die Werte der GRZ I zwischen 0,1 und 0,2 und erzeugen somit den lockeren Siedlungscharakter. Nur wenige Grundstücke weisen Dichtewerte von annähernd 0,3 (GRZ I) auf, einmal wird dieser Wert überschritten. Diese Werte sind meist Ergebnis von Grundstücksteilungen und Neubebauung. Aber auch nachträgliche bauliche Erweiterungen führen zu solch höheren Werten.

2.2.5 Anzahl der Vollgeschosse:

Der Nutzung, der Bauform und den Entstehungszeiten entsprechend beherrscht das eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach das Siedlungsbild. Flachdächer sind nur vereinzelt anzutreffen. Zweigeschossige Gebäude markieren im Wesentlichen den Eingangsbereich der Goethestraße. Im weiteren Verlauf finden sich vereinzelt zweigeschossige Gebäude überwiegend jüngeren Datums.



2.2.6 Straßenräume, Vorgärten und Vegetation

Die Straßenräume weisen keine besonderen gestalterischen Qualitäten auf. Vielmehr entsprechen sie im Wesentlichen dem Zeitgeist der erstmaligen Herstellung. Die Goethestraße ist als Mischverkehrsfläche angelegt; an der Schillerstraße wird im südlichen Verlauf an der Westseite ein mit Bord von der Fahrbahn abgesetzter Gehweg angeboten.

Die Vorgartenbereiche stellen sich überwiegend als gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Sträuchern, hohen Einfriedungen und einzelnen Bäumen dar, die teilweise deutlich in den Straßenraum wirken.

2.2.7 Derzeitige Festsetzungen der Bebauungspläne und mögliche Auswirkungen



Planzeichen

--- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Überlagerte Bauleitplanung mit Bezeichnung der städtebaulichen Nutzungsparameter

/// Bebauungsplan Nr. 24

/// 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

/// 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

--- Baufelder der rechtsgültigen Bauleitpläne

Aus obiger Übersicht wird deutlich, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 derzeit sehr unterschiedliche Festsetzungen bestehen. Während die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für den gesamten Bereich beidseitig der Goethe- und Schillerstraße gilt, ist insbesondere die Bauweise für diesen Bereich sehr



undifferenziert geregelt. Die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 setzen unter anderem die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 m fest. Im Zusammenhang mit der gleichzeitig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einer großen Tiefe der Baufelder werden Gebäude ermöglicht, die zu einer ungewollten und die Wohnqualität beeinträchtigende Nachverdichtung (Geschosswohnungsbau) führen können. Vor allem die derzeit festgesetzte offene Bauweise, welche Gebäudelängen von bis zu 50,0 m erlaubt und das Fehlen einer Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude muss in diesem Zusammenhang kritisch beurteilt werden. Die derzeit bestehende Festsetzungskombination entspricht nicht den anzutreffenden Dichtewerten und ist daher nicht geeignet die lockere Siedlungsstruktur auf Dauer zu erhalten.

Anders muss die Situation im Eingangsbereich der Goethestraße beurteilt werden; hier ist auf Grundlage der rechtsgültigen Bauleitplanung ein Abschnitt mit größeren Wohnanlagen entstanden. Diese Bebauungsstrukturen lassen sich durchaus auch auf den bisher noch unbebauten, westlich benachbarten Flächen entwickeln.

3 Ableitung genereller und abstrakter Planungsziele

3.1 Bestandsbereiche Goethe- u. Schillerstraße

Wie die Bestandsanalyse aufzeigt, könnte in weiten Teilen des Plangebietes aufgrund der derzeitigen Festsetzungen, verbunden mit relativ großen Grundstücken, eine bauliche Entwicklung einsetzen, welche den Charme und den Wiedererkennungswert der derzeitigen Siedlung komplett auflösen würde. Insofern ergibt sich ein Handlungsbedarf zur Bewahrung der Eigenart des Gebietes.

3.2 Neuordnung der unbebauten Fläche (nördlicher Bereich)

Da die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte Erschließung mit durchgehender Befahrung in östlicher Richtung nicht mehr umsetzbar ist, soll die Erschließung in diesem Bereich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes angepasst werden.





Bebauungskonzept, Vorentwurf Variante

Die Erschließung dieser Fläche muss als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet werden. Die innere Durchlässigkeit der Quartiere soll zukünftig durch einen Rad- und Gehweg mit Anschluss an die Hermann-Tempel-Straße berücksichtigt werden. Dadurch wird auch der Spielplatz an der Hermann-Tempel-Straße für das Quartier Goethestraße / Schillerstraße zugänglich gemacht.

Die Oberflächenentwässerung für den Bereich der Neuordnung wird durch Berücksichtigung einer Regenrückhaltefläche sichergestellt.

4 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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. 1 BauGB genannten 20.000 qm.

Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24	55.860 qm
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,3 x 46.260 qm)	gerundet 13.880 qm
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,4 x 9.600 qm)	3.840 qm
Summe Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO	17.720 qm

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen 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. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB im weiteren Verfahren zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

5 Planungsvorgaben

5.1 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.

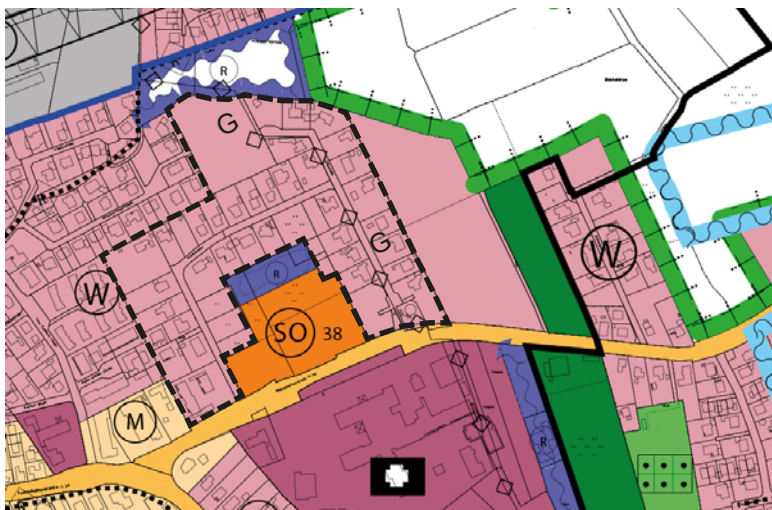
Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)

Das RRÖP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RRÖPs 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 Nutzung des Plangebietes steht den Aussagen des RRÖP nicht entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entwickelt.



Auszug

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

PLANZEICHEN

(im Plangebiet)

Art der baulichen Nutzung


 Wohnbauflächen
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Ver- und Entsorgungsanlagen


 Unterirdische Versorgungsleitung
 G Gas

Sonstige Planzeichen


 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind geprägt durch eine Wohnnutzung. Die ursprüngliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung für dieses Quartier und soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufrecht erhalten werden. Damit sind neben Wohngebäuden grundsätzlich auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für diese Nutzungen spielt das Plangebiet allerdings aufgrund der kleinteiligen Strukturen eher eine untergeordnete Rolle.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden, da sich diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs nicht in die kleinteiligen Bebauungsstrukturen einfügen und Tankstellen einen nicht gewollten Zielverkehr in das Quartier generieren, durch den es zu Störungen der dort angestammten Wohnnutzung kommen könnte.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der 3. Änderung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird mit der 3. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die derzeit bestehende Grundflächenzahl von 0,4 entspricht nicht den anzutreffenden Dichtewerten und ist daher nicht geeignet, die lockere Siedlungsstruktur auf Dauer zu erhalten. Mit der getroffenen Festsetzung wird dem Bestand unter Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten entsprochen. Für die überwiegenden bestehenden baulichen Strukturen entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl einer maßvollen Nachverdichtung. Für den Bereich der Neuordnung im nördlichen Plangebiet



werden entsprechende Dichtewerte bestimmt, um in diesem Bereich eine dem angrenzenden Bestand entsprechende Entwicklung zu gewährleisten.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Ursprungsplanung mit maximal zwei (2) festgesetzt. Im Plangebiet liegen entsprechende Ausbildungen bisher mit Ausnahme des Eingangsbereiches der Goethestraße nur vereinzelt vor. In Anbetracht der stadtnahen Lage des Plangebietes stellt eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen einen angemessenen Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung dar. Eine weitergehende Bestimmung der Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung der Gebäudehöhen.

Sockelhöhe, Trauf- und Firsthöhe

Mit den Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) sowie der Trauf- und Firsthöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber auch ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauvorhaben lässt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Bezogen auf die Sockelhöhe werden weitergehend die Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den Bestandstrukturen differenziert für den Eingangsbereich der Goethestraße (WA 1) und die übrigen Bereiche der Goethe- und Schillerstraße sowie den Bereich der Neuordnung im nördlichen Plangebiet (insgesamt WA 2). Die maximalen Traufhöhen werden im Plangebiet mit 5,50 m (WA 2) und 6,00 m (WA 1) über Sockelhöhe (entspricht 6,00 m und 6,50 m über Erschließungsstraßenmitte) nahezu identisch geregelt und entsprechen der o. g. Zielsetzung.

Entsprechend den vorhandenen Strukturen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Zusätzlich zu zwei Vollgeschossen ist hier die Errichtung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) möglich.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 mit niedrigeren vorhandenen Gebäudestrukturen wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt. Im Zusammenhang mit den vielfältig zulässigen Dachformen (Flachdach / alle Formen der geeigneten Dächer) stellt diese Begrenzung sicher, dass trotz unterschiedlicher Dachausbildungen die Gebäudehöhen ein homogenes Bild ergeben. Da für diesen Bereich die Traufhöhe für Staffelgeschosse nicht abweichend geregelt wird, ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses oberhalb des 2. Geschosses nicht möglich.

6.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher festgesetzte offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von 50,0 m zu abweichender Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und maximalen Gebäudelängen bzw. -tiefen von 18,0 m geändert werden. Ausgenommen davon ist der Eingangsbereich der Goethestraße mit bereits bestehenden größeren Strukturen.

Mit der Festsetzung von maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal einer (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Quartiers im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 verhindert werden. Dieser Charakter soll auch weiterhin erhalten bleiben. Anderweitige Entwicklungen würden auch ein höheres Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Problemen bzgl. Stellplatzangebot, Kapazität der Wohnstraßen etc. implizieren.

Im Eingangsbereich der Goethestraße erscheint eine Einschränkung der Wohneinheiten nicht erforderlich, da hier auch jetzt schon Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen angesiedelt sind, und die Siedlungsstruktur sich von den übrigen Bereichen deutlich abhebt.

6.4 Spielplatz

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 an der Goethestraße ausgewiesene Spielplatzfläche wurde bisher nicht umgesetzt. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des nördlichen Plangebietes mit fußläufiger Anbindung an die Hermann-Tempel-Straße wird der dort gelegene ausgestattete Spielplatz nun auch für das Quartier Goethestraße / Schillerstraße gut erreichbar. Die Spielplatzfläche an der Goethestraße ist daher entbehrlich und soll in die bebaubaren Flächen einbezogen werden.



6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NbauO (örtliche Bauvorschriften) haben zum Ziel, neu entstehende Bauvorhaben in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die gestalterischen Leitlinien der bestehenden Strukturen fortgeschrieben.

Dachform

Entsprechend den vielfältigen Dachausbildungen der vorhandenen Gebäude werden diesbezüglich mit Ausnahme der Ausbildung von Pultdächern keine Einschränkungen vorgenommen. Pultdächer sind gemäß der Beispielskizze in der Planunterlage nur in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass der Betrachter nicht gegen steil aufsteigende Firstwände blicken muss, die das angestrebte Ziel eines maximal 2-geschossigen Siedlungsbildes unterlaufen würde.

Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches erfolgt. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zur Straßenverkehrsfläche das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße wirken sich negativ auf den offenen Charakter des Baugebietes aus.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die öffentlichen Verkehrsflächen in den Bestandsbereichen aus der Ursprungsplanung bzw. den vorangegangenen Änderungen übernommen. Eine Ausnahme bildet der nördliche bisher unbebaute Bereich des Plangebietes. Die im Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehene Erschließung mit durchgehender Befahrung in östlicher Richtung zur Hermann-Tempel-Straße ist bereits mit dem seit 1990 rechtsverbindlichen (angrenzenden) Bebauungsplan Nr. 123 nicht mehr weiterverfolgt worden. Mit der 3. Änderung wird die Erschließung dieser Fläche der bestehenden Situation angepasst und zukünftig als Sackgasse mit Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Rast06 ausgebildet. Die innere Durchlässigkeit der Quartiere wird durch einen Rad- und Gehweg mit Anschluss an die Hermann-Tempel-Straße berücksichtigt.

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen Anliegern bzw. Ver- und Entsorgungsträgern für die Verlegung von Leitungen sowie für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungen erforderlichen Betretungs- und Eingriffsrechte. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

GFL 1: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 1 dient dem Leitungsanschluss des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens. Begünstigt wird der Anlieger (RRB).

GFL 2 u. 3: Die mit Leitungsrechten belegten Trassen GFL 2 und 3 dienen dem Leitungsanschluss der Oberflächenentwässerung. Begünstigt wird die Stadt Aurich.

GFL 4: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 4 dient dem Leitungsanschluss der Oberflächenentwässerung. Begünstigt wird die Stadt Aurich.



GFL 5: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 5 dient dem Leitungsanschluss der Mittelspannungsversorgung. Begünstigt wird der Versorgungsträger.

GFL 6: Die mit Leitungsrechten belegte Trasse GFL 6 dient dem Leitungsanschluss der Gashochdruckleitung. Begünstigt wird der Versorgungsträger.

Hinweis: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger sind im Grundbuch einzutragen.

7.3 Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird für den nördlichen Bereich der Neuordnung eine entsprechend bemessene Fläche für die Regenrückhaltung bereitgestellt.

Für die Oberflächenentwässerung der Bestandsbereiche wurde seinerzeit keine Regenrückhaltung nachgewiesen. Eine entsprechende Fläche ist heute innerhalb des Plangebietes nicht mehr zu realisieren. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann daher nur im Bereich des RRB Auricher Kämpfe durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Dies ist über ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu regeln.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden sowohl die vorhandenen als auch die zusätzlich geplanten Leitungstrassen der Oberflächenentwässerung im nördlichen Bereich des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauleitplanerisch abgesichert; damit werden die erforderlichen Anbindungen an das RRB Auricher Kämpfe innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Die grundsätzliche Funktionalität der Oberflächenentwässerung hängt im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 aber in großen Teilen auch vom Zustand der bestehenden Gräben 3. Ordnung ab. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundeigentümern und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.

Über das Spielplatzgrundstück verläuft derzeit der Notüberlauf für das Regenrückhaltebecken südlich der Goethestraße (UEK-Stellplatz). Die bisher quer über das Grundstück verlaufende Trasse wird mit der 3. Änderung über ein Anlieger-Leitungsrecht an die westliche Grundstücksgrenze verlegt. In diesem Zuge ist dann auch die Funktionalität zu prüfen, um zukünftig Wassereinträge durch das RRB auf dieser und benachbarter Flächen zu verhindern. Das RRB ist in privater Trägerschaft; die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Funktion obliegt dem Eigentümer.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits zum größten Teil erschlossen ist.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt.



8 Auswirkungen der Planung

8.1 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 55.860 qm ausgewiesener Wohngebietsflächen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 / 0,4 mit 17.720 qm zulässiger Grundfläche unterschritten.

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.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden baulich vorgeprägte Bereiche überplant. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) wird gegenüber der Ursprungsplanung verringert und an die tatsächliche bauliche Situation angepasst; auch die für eine Neuordnung vorgesehenen bisher unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind weitgehend von baulichen Nutzungen umschlossen.

Die umfangreichen Wallheckenstrukturen im Plangebiet sowie der schützenswerte Einzelbaumbestand werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes naturschutzrechtlich berücksichtigt. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden daher keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Bauleitplanung durch diese Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

8.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser

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

8.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biototypen und Lebensgemeinschaften

Umweltbezogene Auswirkungen auf Biototypen und Lebensgemeinschaften werden durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Wallhecken im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 minimiert.

Wallheckenschutz

Im Plangebiet der 3. Änderung sind in erheblichem Umfang Wallhecken mit dem Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG vorhanden. Sie weisen eine Länge von ca. 1.100 m auf. Bei einer Plangebietsfläche von 6,4 ha entspricht das bei 170 m/ha damit im Vergleich zum historischen Wallheckenbestand immer noch einer mittleren Netzdichte mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Damit besteht ein außergewöhnlich hoher Erhaltungsgrad, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnbaufläche schon 1979 vor der Entstehung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes entwickelt wurde. Zur Preußischen Landesaufnahme von 1899 wurde für das Plangebiet eine Wallheckenlänge von ca. 1.600 m ermittelt. Als Biototypen sind vorwiegend Baum-Strauch-Wallhecken (HWM) und daneben einzelne Baum-Wallhecken (HWP) vorhanden. Die Wallhecken besitzen eine allgemeine bis besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und den Naturhaushalt. Es ist zudem nur eine sehr geringe Vergärtnung der Wallhecken festzustellen. Die Kronendurchmesser der Wallhecken-Überhälter liegen zwischen 8 m und 12 m, wobei ausschließlich im Naturraum der Auricher Geest in freier Natur vorkommende Gehölze (vorwiegend Stieleiche, daneben Schwarzerlen, sowie einzelne Rotbuchen und Eschen) als Baumarten vertreten sind. Der Wallheckenschutz wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich überwacht. Das Wachstum der Bäume und Sträucher darf nicht beeinträchtigt werden.

Von diesem Wallheckenbestand sind im Plangebiet bisher 1.060 m im Bebauungsplan Nr. 24 vom 29.02.1980 als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind damit zusätzlich zum naturschutzrechtlichen



Schutzstatus auch nach § 9 Absatz 1 Ziffer 25.b) Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt. Mit Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Stellplätzen ist zu den Achsen der Wallhecken im Regelfall bisher ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. In kleineren Teilabschnitten ist dafür kein Mindestabstand festgesetzt, bzw. ein Mindestabstand von 10,0 m.

Mit der Planänderung werden die zwei bisher noch nicht festgesetzten Wallheckenabschnitte im Nordteil am Ende der Schillerstraße und im Südteil am Anfang der Goethestraße mit zusammen 40 m Länge ebenso als zu erhalten festgesetzt. Dem gegenüber erfolgt eine planerische Berücksichtigung bestehender zusätzlicher Wallheckendurchbrüche für einige vorhandene Grundstückszufahrten an der Goethestraße auf ca. 16 m Länge sowie für einen Fußweg zur Hermann-Tempel-Straße auf ca. 4 m Länge. Damit werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes zukünftig 1.080 m Wallhecken als zu erhalten festgesetzt; 20 m mehr als in der Ursprungsplanung. Die Festsetzung ist damit zukünftig auch deckungsgleich mit dem naturschutzrechtlichen Wallheckenschutz auf derselben Länge. Die Erhaltungsfestsetzung zum Wurzelschutz wird zukünftig auf den bestehenden Kronendurchmesser der Wallhecken-Überhälter ausgeweitet. Er soll zum Wurzelschutz entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen“ um bis zu 1,5 m über den Kronentraufbereich hinausreichen. Daraus resultierend wird ein neuer Abstand der Baugrenzen von 6,0 m bis 8,0 m zu den Wallachsen festgesetzt. Zudem werden auch Nebengebäude und Stellplätze in den Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen weiterhin ausgeschlossen. Weitergehend wird eine zusätzliche Festsetzung eingeführt, die zum Wurzelschutz den Bodenauftrag, den Bodenabtrag und die Bodenbefestigung bis in 4,0 m Abstand zur Wallachse ausschließt. Zur Sicherung der dauerhaften Erhaltung wird eine Bepflanzung der Wallhecken in Gehölzlücken mit in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden und auf Wallhecken standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Deshalb wird auch ein Aufsetzen des Wallkörpers in Walllücken mit örtlich anfallendem Grabenaushub als zulässig festgesetzt. Zum allgemeinen Artenschutz für Vögel und Fledermäuse erfolgt die Festsetzung, dass ein Gehölzschnitt zur Wallheckenpflege, zum Gebäudeschutz und zur Verkehrssicherung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig ist. Diese textliche Schutz- und Entwicklungsfestsetzung ist zukünftig auch durch den Fachdienst Bauen der Stadt Aurich bauordnungsrechtlich zu überwachen.

Eine tatsächliche Baumentfernung ist durch die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Auf eine offene Gewässerverbindung mit einem Wallheckendurchbruch zwischen dem am Nordrand geplanten Regenrückhaltebeckens und dem nördlich angrenzenden vorhandenen Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 210 an der Langeoogstraße soll verzichtet werden. Der Wallhecken-Durchbruch für die Fuß-/Radwegeverbindung zur Hermann-Tempel-Straße in 4,0 m Breite wird südlich so angeordnet, dass die Walleiche nördlich davon, bei 2,5 m Mindestabstand zum Stammfuß, entsprechend DIN 18920 erhalten bleiben kann. In diesem Bereich war im Bebauungsplan Nr. 24 bisher eine Planstraße auch für PKW mit einem Durchbruch in 9,0 m Breite und einer Fällung der Walleiche vorgesehen.

Durch die ergänzende Festsetzung von 40 m Wallhecken im Bereich der bisher unbebauten und ruderalisierten Grünlandfläche im Nordwestteil werden auch die dort vorhandenen Wallhecken-Überhälter (1 Esche und 2 Stieleichen) verstärkt in den Wallheckenschutz einbezogen.

Artenschutzrechtliche Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden daher voraussichtlich durch die Überplanung nicht berührt. Es erfolgt diesbezüglich keine Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere nicht bzgl. wildlebender europäischer Vogelarten und Fledermäusen im Bereich von Baumhöhlungen der Wallbäume. Am 23.08.2017 ist zum Wallhecken- und Artenschutz eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich erfolgt. Im Ergebnis kann auf die Erfassung von Artengruppen verzichtet werden, soweit ein verstärkter Wallheckenschutz durch verbesserte Schutzfestsetzungen erfolgt. Diesem Ziel wird durch die vergrößerten Schutzabstände und die hinzukommende textliche Schutzfestsetzung entsprochen. Zur Sicherung des allgemeinen Biotop- und Artenschutzes für Tiere entsprechend § 39 Absatz 5 Ziffer 2. Bundesnaturschutzgesetz wird die Begrenzung des Gehölzschnittes verbindlich für alle Wallhecken-Gehölze auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Ziffer 25.b) BauGB auf die Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

Baumschutz

Im Plangebiet der 3. Änderung sind in durchschnittlichem Umfang Einzelbäume mit dem Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Absatz 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG vorhanden. Sie sind nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützt. Es handelt sich dabei nach der Baumbestandsaufnahme vom 28.08.2018 um 42 Bäume. Als Gehölze sind vorwiegend im Naturraum der Auricher Geest in freier Natur vorkommende Arten (vorwiegend Stieleichen und Schwarzerlen, daneben auch Rotbuchen und Eschen, sowie ein Weißdorn) vertreten. Es sind darunter zudem Bäume der im niedersächsischen Tiefland allgemein heimischen Arten Winterlinde, Spitzahorn, Roteiche und Hainbuche, sowie die gebietsfremden Arten Rosskastanie, Kahle Weißweide, Silberweide, Mammutbaum und Tulpenbaum. Der Baumschutz wird durch den Fachdienst Planung und den Fachdienst Bauordnung der Stadt Aurich überwacht.

Bisher sind im Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 1980, ohne Berücksichtigung der Baum-Überhälter auf den Wallhecken, 29 Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 24 1. Änderung aus dem Jahr 2003 sind weitere 19 Bäume einbezogen worden. Aufgrund von Sturmschäden und Krankheiten mussten in den vergangenen Jahrzehnten seit 1980 davon 16 Bäume gefällt werden. Zudem wurden zwei Ausnahmegenehmigungen an der Goethestraße für 5 Bäume erteilt; einmal



für die zulässige Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einmal für die Instandsetzung eines Regenwasserkanales. Die 27 verbliebenen Bäume genießen einen höheren Schutzstatus als die, die nur nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Denn Baumaßnahmen sind im Hauptwurzelbereich bzw. Kronentraufbereich grundsätzlich nicht zulässig. Die weiteren 15 der oben beschriebenen 42 größeren Einzelbäume in den Hausgartenbereichen sind erst mit der Einführung der Baumschutzsatzung im Jahr 1983 als geschützt erfasst worden. Der Schutzstatus ist gegenüber einer Bebauungsplan-Festsetzung eingeschränkt, denn zulässige Baumaßnahmen dürfen nicht unzumutbar behindert werden.

Von den o.g. als zu erhalten festgesetzten Bäumen werden zukünftig 13 mit Standorten außerhalb von überbaubaren Flächen mit der dritten Änderung nach § 9 Absatz 1 Ziffer 25.b) Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt. Mit Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Stellplätzen ist zu den Bäumen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zum Stammfuß ein Mindestabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Im Bebauungsplan Nr. 24 sind die zu erhaltenden Bäume überwiegend im Bauteppich, d.h. ohne jeglichen Mindestabstand zu Hauptgebäuden festgesetzt worden. Auch mit sonstigen Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und Bodenabtrag ist ein textlich festgesetzter Mindestabstand von 2,50 m zum Stammfuß zu halten. Eine solche Festsetzung fehlte im Bebauungsplan Nr. 24 bisher vollständig. Diese Erhaltungsfestsetzungen sichern einen ausreichenden Wurzelschutz. Die Festsetzungen sind durch den Fachdienst Bauen der Stadt Aurich zu überwachen.

Weitere 17 Bäume mit Standorten in oder nahe an überbaubaren Flächen sind zukünftig ausschließlich nach der Baumschutzsatzung geschützt. Im Zuge der Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden ist im Einzelfall eine Baumerhaltung bei diesen Bäumen mit Schutz nach Baumschutzsatzung zu prüfen. Sie ist durch eine mögliche Anpassung des jeweiligen Bauvorhabens anzustreben. Bäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung werden in der Planunterlage nachrichtlich kenntlich gemacht.

Die im südwestlichen Teil der Goethestraße im östlichen Seitenraum vorhandenen zwölf Schwarzerlen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich sowohl Straßenunterhaltungsmaßnahmen zur Verkehrssicherung als auch Sanierungsmaßnahmen an den Ver- und Entsorgungsanlagen in absehbarer Zeit durchzuführen sind. Eine Erhaltungsfestsetzung würde diesen Maßnahmen unter Umständen entgegenstehen. Unbestritten der Wirkung, die diese Bäume für das Straßenraumbild haben, ist deren Erhaltung daher im Zuge dieser Maßnahmen zu prüfen.

Am Nordrand des Änderungsgebietes werden demgegenüber drei bisher ungeschützte Schwarzerlen im Bereich einer Baumreihe am Entwässerungsgraben südlich der zu erhaltenden Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Sie vervollständigen den zusammenhängenden Baumkronenbestand in diesem Wallheckenabschnitt. Damit wird auch der Charakter der Wallhecke als naturnahe Baum-Strauch-Wallhecke hier gesichert.

Es wurde auch die ungeschützte Baumreihe aus zehn Einzelbäumen (überwiegend Schwarzerlen, einschl. der 3 oben genannten, in der Baumreihe am Nordrand des Änderungsgebietes) am 24.09.2018 auf Höhlungen überprüft. Diesbezüglich erfolgt demnach überwiegend keine Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere nicht bzgl. wildlebender europäischer Vogelarten und Fledermäusen im Bereich von Baumhöhlungen der Einzelbäume. Denn es handelt sich um noch jüngere Aufwüchse ohne begonnene Höhlenbildungen.

Ausgenommen von den Erhaltungsfestsetzungen ist eine Hybridpappel in der Nordwestecke des Änderungsgebietes im Bereich der zukünftigen Regenrückhalteanlage mit 1,2 m Stammdurchmesser in Fortsetzung der o.g. Baumreihe. Hier konnte bei der Überprüfung ein Bestand an kleineren, fledermausgeeigneten Höhlungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor einer Entfernung dieses ansonsten ungeschützten Baumes im Zuge der Erschließungsarbeiten ist daher aus Gründen des Artenschutzes zunächst eine vollständige Kontrolle auf fledermausgeeignete Baumhöhlungen vorzunehmen. Sofern entsprechende artenschutzrechtlich geschützte Ruhestätten oder einzelne Fledermäuse in möglichen Höhlungen festgestellt werden, ist eine Baumfällung nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich, und ggfls. nur im Zuge begleitender Schutzmaßnahmen oder ergänzender Kartierungen möglich.

Insgesamt werden über die Erhaltungsfestsetzung und den Schutz nach der Baumschutzsatzung 33 Bäume berücksichtigt; sie dienen zusammen mit den umfangreichen und geschützten Wallheckenstrukturen der nachhaltigen Durchgrünung des Quartiers und bilden einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Brutvögel. In Bezug auf den Naturhaushalt, und hier vor allem auf den Erhalt von Pflanzen, Tieren und Lebensgemeinschaften, ergibt sich damit eine etwa gleichbleibende Ausstattung mit naturnahen Lebensräumen für Tierarten.

Gehölze werden grundsätzlich auch in Verbindung mit der Anwendung der DIN 18920 bei Bauarbeiten als anerkannte Regel der Technik geschützt; die Überwachung obliegt dem Fachdienst Bauen der Stadt Aurich.

8.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden in Pkt. 7.2 erläutert.



8.1.4 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.

8.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

8.2 Lärmimmissionsschutz

8.2.1 Stellplatzanlage Wallinghausener Straße

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde im Jahr 2007 durch Ausweisung einer größeren Fläche für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen nördlich der Wallinghausener Straße der Entwicklung der benachbarten Ubbo-Emmius-Klinik entsprochen. Mit der Planung mussten seinerzeit auch die dadurch bewirkten Immissionskonflikte für Teile der Wohnbebauung an der Goethestraße und an der Schillerstraße gelöst werden. Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens (IEL, Aurich - Projekt-Nr. 2246-07-L 1) wurden erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ermittelt und im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in Form von Schallschutzwänden festgesetzt. Sowohl die Stellplatzanlage als auch die ihr zugeordneten Schallschutzmaßnahmen liegen in den nicht durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes überdeckten Bereichen der 2. Änderung und sind auch zukünftig rechtsgültig.

8.2.2 Wallinghausener Straße

Die Immissionsbeurteilung des Verkehrslärmes an der Wallinghausener Straße erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Beratung des Fachbüros IEL aus Aurich vom 08.11.2018 (Nr. A18318_00_02). Grundlage der Ausführungen sind die schalltechnischen Berechnungen für die Wallinghausener Straße im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Nr. 214.

Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet müssen Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) sind nicht zu realisieren. Deshalb müssen die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und darauf aufbauend Lärmpegelbereiche zur Bestimmung von baulichen Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

Mit der schalltechnischen Beratung vom 08.11.2018 sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für das Plangebiet definiert worden. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche LPB I - IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8, wobei aufgrund der geplanten Baugrenzen nur die LPB I - III zu betrachten sind.

Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz werden als textliche Festsetzung in der Planunterlage beschrieben.

Allgemeines:

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ sicherstellen. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 die Lärmpegelbereiche (LPB) zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind für die bebauten Bereiche die Lärmpegelbereiche II und III relevant.

Anforderungen in den gekennzeichneten Bereichen:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Wallinghausener Straße (K130) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.“ An allen der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Wallinghausener Straße (K130) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen



vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

Lärmpegelbereich I:

Hier sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Schlafräume:

Sind in den vorgenannten Aufenthaltsräumen Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume vorgesehen, so sind in diesen Räumen Fenster mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiräume/Außenbereiche:

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005-1 sind auf der der Wallinghausener Straße (K130) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen gegen den Verkehrslärm zu schützen; ggf. ist hier ein gesonderter Nachweis zu führen.

9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden

Altlasten, 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich 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.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislauf-wirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

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.



Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten 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. 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. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

Wallheckenschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Handlungen, die das Wachstum der Bäume, Sträucher, Gräser und Kräuter beeinträchtigen, sind verboten. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit zwischen dem Landkreis Aurich und der Stadt Aurich ist für die Überwachung der Wallheckenerhaltung im Plangebiet die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

Besonderer Artenschutz

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.

Erdgashochdruckleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.



10 Städtebauliche Angaben

Allgemeine Wohngebiete	55.860 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	6.220 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.400 qm
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	920 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	64.400 qm

Aurich, den

.....

Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 12.11.2018

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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

