

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 252 - 3. Änderung
Südlich und Nördlich Emders Straße

23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Fachmarktzentrum Aurich West

Abwägung

der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB u. § 13a BauGB
zur 2. Auslegung des Entwurfes

Stand: 20.12.2018

Stellungnahmen	Seite
1. EWE Netz GmbH	1
2. Landkreis Aurich	2
3. Ostfriesische Landschaft	3
4. Entwässerungsverband Aurich	3
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	3
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	4
7. Deutsche Telekom Technik GmbH	4
8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	5
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	6
10. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg	6
11. Stadt Aurich NRB Stadtentwässerung	6

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
1. EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 23.11.2018		
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhaltung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Durchführung der Maßnahme seitens der Bauherrin bzw. des Bauherrn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.	Kenntnisnahme
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
2. Landkreis Aurich Stellungnahme vom 21.11.2018		
Durch das Planungsvorhaben kommt es zu keiner nennenswerten Verschärfung des Oberflächenabflusses in Folge einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Eine Änderung der Oberflächenentwässerung inklusive der Regenwasserrückhalteinrichtungen ist daher nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Auf der überplanten Fläche befindet sich der Altstandort „Beenen Baustoffe“, Nr. 452.001.5.901.0022. Dabei handelt es sich um eine Betriebs tankstelle mit 16.000 l Tank. Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden: 1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen d. Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. 2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.	Die Hinweise sind in der Planunterlage enthalten und werden um den genannten Altstandort nachrichtlich ergänzt.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Der § 39 und der § 44 BNatSchG sind zu beachten und anzuwenden.	Entsprechende Hinweise sind bezogen auf die hier vorliegenden Gegebenheiten in der Planunterlage enthalten. (Hinweise Nr. 6 und Nr. 7)	Berücksichtigung
3. Ostfriesische Landschaft Stellungnahme vom 05.11.2018		
Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Fin-der und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.	Berücksichtigung
4. Entwässerungsverband Aurich Stellungnahme vom 25.10.2018		
der Aufgabenbereich des Verbandes ist zu den o.a. Bebauungsplänen, Nr. 297 u. 3. Änd. Nr. 252 (Skagerrakstr. u. Erweiterung EH-Betriebe), nicht unmittelbar betroffen. Die unter Punkt 3.2.3 aufgeführten Belange der Wasserwirtschaft, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, werden entwässerungstechnisch und konzeptionell auf Seiten des Entwässerungsverbandes Aurich mitgetragen und zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Stellungnahme vom 08.11.2018		
mit Schreiben vom 20. Juni 2018 -AP-LW-TW-06/R7 /18/Hö haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. <u>Stellungnahme vom 20.06.2018:</u>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.		
Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht einzutragen.	Bei den Leitungen im Plangebiet handelt es sich um Hausanschlüsse auf privaten Flächen. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist nicht sinnvoll, da sich die Gebäudeanordnung innerhalb des Sondergebietes durchaus ändern kann und nicht durch Leitungsrechte behindert werden soll. Änderungen an den Leitungen sind in diesem Fall seitens der Bauträger mit dem OOWV abzustimmen.	Keine Berücksichtigung
Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 21.11.2018		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
7. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 23.11.2018		
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
Die Telekom beabsichtigt, dass Baugebiet mit Telekommunikationslinien zu versorgen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“	Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen.	Berücksichtigung
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.	Wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Kenntnisnahme
Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung
8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stellungnahme vom 22.10.2018		
Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden. Verwenden Sie bitte die Planunterlage die Ihnen am 27.08.2018 vom Katasteramt zugesandt wurde.	Die am 27.08.2018 vom Katasteramt Aurich bereitgestellte Planunterlage ist Grundlage der Planzeichnung.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 22.10.2018		
<p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil der Geltungsbereich der 3. Änderung in nördliche Richtung erweitert wurde, sodass das Plangebiet nunmehr an die Südseite der Bundesstraße Nr. 72 grenzt.</p> <p>Gegen die 3. Änderung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>Mit Bezug auf § 9 (1) FStrG ist entlang der B 72 die Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dieser Mindestabstand wird durch die festgesetzte Baugrenze offensichtlich eingehalten. Ich weise darauf hin, dass die vorgenannte Bauverbotszone auch von Nebenanlagen etc. frei zu halten ist. Dementsprechend bitte ich die textliche Festsetzung Nr. 5 zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird um diesen Sachverhalt ergänzt und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes (FStrG) in die Planunterlage aufgenommen.</p>	Berücksichtigung
<p>Entlang der B 72 ist ein durchgehendes Zu-/Abfahrtsverbot gem. Planzeichenverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt, da einer Anlage von Zufahrten zur B 72 von hier ohnehin nicht in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin über die Stadtstraße „Dreerkamp“ erfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung
10. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg Stellungnahme vom 22.11.2018		
<p>Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11. Stadt Aurich NRB Stadtentwässerung Stellungnahme vom 22.11.2018		
<p>auch für die geänderte, vergrößerte Fläche des Bebauungsplanentwurfs Nr. 252, 3. Änderung „Erweiterung EH-Betriebe“ wird der Bodenversiegelungsparameter (Grundflächenzahl - GRZ) des Bebauungsplans 252 übernommen. Gemäß Entwurf soll die grundlegende Bemessung der Oberflächenentwässerung keinen neuen Kriterien gegenüber der Ursprungsplanung unterliegen.</p> <p>Die Grundflächenzahl der Ursprungsplanung wurde mit GRZ 0,6 festgelegt. Nach der Verordnung über die bauliche Nutzung darf die</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>GRZ incl. aller baulichen Anlagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8).</p>		
<p>Aus Sicht des NRB Stadtentwässerung ist auch bei der geänderten, vergrößerten Fläche des Bebauungsplans 252, 3. Änderung „Erweiterung EH-Betriebe“ eine Verdichtung und eine höhere Versiegelung der Baugrundstücksflächen gegeben, welche die zulässige Grundflächenzahl GRZ übersteigt.</p> <p>Für die geänderte, vergrößerte Fläche ist daher weiterhin die Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung der bestehenden Baugrundstücke (Flurstücke) und die Rückhaltung des Oberflächenwassers nachzuweisen, da es sonst wahrscheinlich beim Bau eines neuen Aldi-Fachmarkts bzw. bei der Erweiterung des Edeka-Fachmarkts zu Überlastungen der nachfolgenden öffentlichen Oberflächenentwässerung (Regenwasserkanalisation) kommt.</p>	<p>Aus der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich grundsätzlich keine neuen Beurteilungsparameter für die Neubemessung der Oberflächenentwässerung, da die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet den Festsetzungen der Ursprungsplanung entspricht. Dies hat auch der Landkreis Aurich in seiner Stellungnahme (Nr. 2, Abs. 1) festgestellt.</p> <p>Im Zuge der Umstrukturierung der Betriebe und der vorhandenen privaten Entwässerungs- und Rückhalteinrichtungen sind die Belange der Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Obige Nachweise sind spätestens beim Baugenehmigungsverfahren für einen neuen Aldi-Fachmarkt bzw. zur Erweiterung des Edeka-Fachmarkts vorzulegen und zu überprüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>