

Stadt Aurich

26603 Aurich

Aurich, den 03.04.2023

Einwände und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Anwohnerin der Blücherstraße und damit direkt betroffene Nachbarin des Einkaufszentrums „Combi, DM...“. Zu dem Bebauungsplan möchte ich gerne folgende Anregungen bzw. Hinweise geben, die für die Anwohner der Blücherstraße und der Schützenstraße wichtig sind:

- 1) **Anlieferungszeiten / Warenannahmezeiten:** Leider gestaltet es sich so, dass die LKW-Anlieferungen für Combi zurzeit montags bis samstags zwischen 5.00 Uhr und 5.20 Uhr beginnen. Ab dieser nächtlichen Zeit liefern die LKW's Ware an, parken rückwärts mit piependen Rückwärtsgängen an die Warenannahmetür vom Combi, reißen die Ladeklappen der LKW's mit ohrenbetäubenden Geräuschen auf und fahren dann die Ware über das holprige Pflaster mit ratternden Geräuschen in den Combi bzw. vor das Lagertor. Hier wäre es sehr sinnvoll für die Nachtruhe der Anwohner, wenn **die Anlieferzeiten**, wie an der Warenannahme angeschlagen, **erst ab 08.00 Uhr morgens beginnen**. Sogar am Heiligabend (24.12.2022) wurden die Anwohner um 5.25 Uhr durch die lauten Anlieferungsgeräusche geweckt. Hier wäre eine Anwohner- und Nachtruhefreundliche Festlegung sehr wünschenswert.
In diesem Zuge wundert es mich, dass die Warenannahme zu der Seite hinaus genehmigt wurde, da hier direkt nebenan die Anwohner der Schützenstraße ihre Fenster haben und die Anwohner der Blücherstraße mit den Schlafzimmern zu der Seite rausliegen und damit alle dem vollen Lärm der Anlieferung in direkter Nähe ausgeliefert sind. In dem alten und derzeit gültigen B-Plan /der alten gültigen Baugenehmigung war die Warenannahme hinten zu dem großen Parkplatz genehmigt.
- 2) **Lärmschutz allgemein:**
 - a. eine Beschränkung der Öffnungszeiten auf Mo-Sa von 7-22 Uhr wäre sinnvoll mit Sonntagsöffnungsverbot, um einen minimalen Lärmschutz den Anwohnern zu bieten. Nicht nur LKW's verursachen Lärm, insbesondere auch die Kunden-PKW's mit den

dass **akustische Signalgeber als Alarmanlagen auf dem Gelände untersagt** werden. Stille bzw. geräuschlose Signale können ja weiterhin laufen.

- 3) **Lichtverschmutzung:** Leider leuchtet in sehr heller Schrift im Winter von 6.50 Uhr bis 22 Uhr das Werbeschild Combi, DM und Bäckerei. Dieses Schild ist so hell, dass es leider in die Schlaf-, Wohn-, und Esszimmer der Anwohner, insbesondere auch in mein Haus, morgens und abends immens einstrahlt. Dieses wäre gar nicht notwendig, da der Werbezweck an der Stelle über der Warenannahme von Combi nicht erfüllt ist, da kein Kunde dieses Schild wahrnehmen kann außer den Anwohnern. Wenn ein Kunde von der Esenser Straße in die Schützenstraße einbiegt, kann er das Schild erst wahrnehmen, wenn er mit dem Auto dran vorbeifährt, da in Sichtachse des Autofahrers die Mehrfamilienhäuser in der Schützenstraße eine Sicht auf die LED-Werbeschilder gänzlich verhindern. Fußgänger befinden sich dort in dem Bereich (Rückseite des Centers) auch keine. Somit erfüllt dieses Schild weder eine Werbe- noch eine Hinweiskfunktion, da in dem Bereich sich auch kein Eingang befindet. Aus diesem Grunde wäre es aus Anwohnersicht sehr wünschenswert, wenn die **Beleuchtung von Werbe- und Hinweisschildern auf der Rückseite des Centers zum Schützenhaus hin unterbunden** wird. Wenn lediglich die Beleuchtungsfunktion nicht verhindert werden kann, dann wäre ein komplettes Werbeverbot an dem Markt auf der Rückseite wünschenswert. **Gleiches sollte für das Schützenhaus und alle anderen Gebäude auf dem Gelände gelten.** Die Beleuchtung des neuen LED-Schildes vom Schützenhaus über der Tür vom Schützenhaus sollte zumindest von 21 Uhr bis 8.00 Uhr morgens unterbunden werden (da in der Zeit auch kein Schütze auf dieses Hinweisschild angewiesen ist).
- 4) **Flurstück 45 / 10: was bedeutet „Urbanes Gebiet“?** Zurzeit ist die Fläche neben dem Schützenhaus auf dem Flurstück 45/10 ein Parkplatz der Anwohner der Schützenstraße von dem Gebäude auf dem Flurstück 45/12. In dem alten und derzeit noch gültigen Bebauungsplan ist es auch als Parkfläche ausgewiesen. Wenn es nun in dem neuen Bebauungsplan als urbanes Gebiet ausgewiesen wird, kann dann dort später gebaut werden (Wohn- oder Gewerbebebauung). Ich lese es so, dass dort ein fünfgeschossiges Gebäude erstellt werden kann mit baulicher Höhe von 23,60 m. Damit wäre mein Grundstück ohne jegliche Sonneneinstrahlung mehr. Ist diese Option der Bebauung wirklich so gewollt? Auf der ausgewiesenen urbanen Fläche gibt es keine Baulinie bzw. Baugrenze. Jedoch sollte doch mindestens eine Baugrenze dort eingetragen werden, damit keine Bebauung ohne Grenzabstand erfolgen kann. Letztlich bitte ich um Herausnahme einer Bebauungsmöglichkeit, so dass auf dieser Fläche gar keine Bebauung möglich ist, um nicht weitere Versiegelungen, Minderungen von Parkplatzstellflächen etc. zu ermöglichen.
- 5) **SO-Gebiet des Flurstückes: 58/15:** durch die Erweiterung auf weitere Einzelhandelsmöglichkeiten,
- a. werde die Innenstadt mehr geschwächt, als es in dem Ursprungsgutachten von der CIMA festgelegt wurde. Eine ständige Anpassung von Einzelhandelsgutachten, lässt die Glaubwürdigkeit dieser Gutachten schwinden, da dann anscheinend jederzeit je nach Änderungswunsch Erweiterungen vorgenommen werden können.
 - b. der Verkehr wird weiter ansteigen auf dieses Gebiet, sind dafür die Zufahrtsstraßen

Vorhaben berechnet und geprüft?

- 6) **Parkplätze:** zurzeit sind die Parkplätze für das jetzt betriebene Center auf den Flächen 58/11 und auf der MU-Fläche vor dem zentralen Eingang. Wenn nun die Wohnungen auf dem Combi und das geplante Hotel, sowie die Einzelhandelsflächen auf dem Flurstück 58/15 zusätzlich genehmigt werden, sind wahrscheinlich nicht ausreichend Parkplätze vorhanden. Bei einem Schlüssel von 1 Parkplatz pro 10 qm Verkaufsfläche, zusätzlich 1-2 Stellflächen pro Wohnung und dem Stellflächenschlüssel für die Hotelgäste dürfte die Gesamtmenge nicht ausreichen. Insbesondere da die Flächen auch für Parkplätze von Mitarbeitern in der Innenstadt verwendet werden. Bitte prüfen Sie für was die Parkplätze auf dem Gebäude des Combis zurzeit dienen. Ein wichtiger Faktor für den neuen Bebauungsplan sollte der **Stellplatznachweis** für das gesamte Gelände bestehend aus dem Combi-Center, das neu angedachte Einzelhandelsgebäude (Fressnapf etc.), die neu entstehenden Wohnungen und die Hotelgäste vom Hotel sowie den jeweiligen Mitarbeitern sein.
- 7) **Versiegelungsquote:** bei einer weiteren Bebauung auf dem Flächenstück 58/15 wird die Versiegelungsquote von 80 % auf dem gesamten Gelände schwer erfüllbar sein, da die jetzigen Parkplatzflächen anscheinend kein Biopflaster/Regenwasserdurchsickerndes Pflaster aufweisen. Das gesamte Gelände wäre dann versiegelt ohne dem Regen- bzw. Oberflächenwasser eine Chance zu geben in das Erdreich eindringen zu können. Dieses Oberflächenwasser muss sich einen Weg suchen und damit wäre die Gefahr hoch, dass das Wasser sich zu Lasten der Anwohner den Weg in die Blücherstraße und den Breiten Weg suchen würde. Die Wassermassen können weder von der alten Blücherstraße noch von den alten Kanalisationen der Blücherstraße und dem Breiten Weg aufgenommen werden. Damit würden die Gärten und die Wohnhäuser volllaufen im Starkregenfall, weil das Wasser von der großen versiegelten Fläche des Einkaufszentrums komplett an die Seiten fließen würde zu den Anwohnern.
- 8) **Klimakonzept:** auf dem gesamten Gelände gibt es keine einzige (neue) Bepflanzung. Es wurden keine Auflagen zur Bepflanzung gemacht. Eingetragen sind nur Bestandsbepflanzungen auf den Nebenflächen, die jetzt schon vorhanden sind (z.B. auf dem Flurstück 47 / 9, städtisches Gelände oder der schmale Streifen am Flurstück 58/ 11, welches jedoch zurzeit nur mit Unkraut, wenn überhaupt bestückt ist). Hier sollte über ein Klimakonzept nachgedacht werden, um nachhaltig Grünbewachsungen als Versickerungsflächen und Insektenflächen sowie CO₂-Aufnehmer in Form von Bäumen und Pflanzen einzubringen.
- 9) **Wreesmann:** in dem Zuge des Bebauungsgebietes, bitte betrachten Sie auch die Parkplatzsituation beim Wreesmann, die auch in das gesamte Gebiet miteinwirkt. Hier sind zu wenig eigene Parkplätze vorhanden, so dass viele Kunden in der Blücherstraße und Rudolf-Eucken-Allee parken. Das neu angeordnete Parkverbot in der Einmündung Blücherstraße wird regelmäßig ignoriert.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Hinweise und Anregungen aufnehmen und größtenteils berücksichtigen würden in dem neuen Bebauungsplan.