

# Stadt Aurich

## Bebauungsplan Nr. 360 – Kino Emden Straße

### 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



## — Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 360 der Stadt Aurich  
und der 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

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

Architektenkammer Niedersachsen  
EL-NR. 11.905

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung.....	3
1.2 Abwägung der Standortalternativen.....	3
1.3 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	4
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	5
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
1.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	5
1.7 Städtebauliches Konzept.....	6
1.8 Planverfahren.....	6
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LRÖP).....	7
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP).....	8
2.3 Flächennutzungsplan.....	9
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Bauweise und überbaubare Flächen.....	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
3.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugangsbeschränkungen.....	11
3.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO.....	11
<b>4 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
4.1 Umweltbelange.....	12
4.1.1 Baumschutz.....	12
4.1.2 Artenschutz.....	13
4.2 Immissionsschutz.....	14
4.2.1 Lichtspieltheater und Stellplatz.....	14
4.2.2 Emders Straße.....	16
<b>5 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
5.1 Verkehrserschließung.....	16
5.1.1 Öffentliche Erschließung.....	16
5.2 Ver- und Entsorgung.....	17
5.2.1 Wasserversorgung.....	17
5.2.2 Strom- und Gasversorgung.....	17
5.2.3 Telekommunikation.....	17
5.2.4 Löschwasser.....	17
5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung.....	17
5.2.6 Müllabfuhr.....	17
5.2.7 Oberflächenentwässerung.....	17
<b>6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
6.1 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	18
6.2 Archäologischer Denkmalpflegehinweis.....	18
6.3 Baumschutzsatzung.....	18
6.4 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten.....	19
6.5 Sichtfelder.....	19
6.6 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 u. 5.....	19
<b>7 Städtebauliche Angaben</b> .....	<b>19</b>
<b>8 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>20</b>
Anlage 1: Baumbestandsliste.....	21

Ergänzende Bestandteile der Begründung:

- Schalltechnische Berechnungen, IEL-Projekt-Nr. 3772-15-L1 v. 31.03.2016 und ergänzender Hinweis v. 04.04.2016, IEL-Projekt-Nr. 3772-16-L2 v. 02.05.2016 und IEL-Projekt-Nr. 3772-16-L3\_01\_03 v. 04.11.2016, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Aurich
- Straßenausbauplanung, Anbindung B 72, Ausbauplan Plan Nr. 10151\_TBA\_3\_PL\_LP\_0202 vom 29.03.2016, Planstand Entwurf einschl. der Erläuterung, Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg

Bearbeitungsstand: 10.04.2017

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Anlass der Bauleitplanung ist der Bedarf in der Stadt Aurich nach einem langfristig abgesicherten und stadtnahen Standort für ein Lichtspieltheater. Der Rat der Stadt Aurich hat am 09.07.2015 nach einer Standortanalyse beschlossen, die notwendigen planungsrechtlichen Verfahrensschritte für die Realisierung eines Lichtspieltheaters auf dem stadteigenen Gelände eines stillgelegten Autohauses an der Emders Straße einzuleiten und die Stadtverwaltung beauftragt, die entsprechenden Verfahrensbeschlüsse den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

## 1.2 Abwägung der Standortalternativen

### Standort Carolinenhof

Der Carolinenhof liegt etwa 350 m Luftlinie vom Kernstadtmittelpunkt, dem Marktplatz entfernt. Das vorhandene Kino im Carolinenhof wird in 5 Sälen auf 2 Etagen betrieben. Davon ist nur ein Saal für Vorführungen mit größerer Sitzplatznachfrage vorhanden. Insgesamt hält das Kino im Carolinenhof 670 Sitzplätze vor. Die Kinosäle entsprechen nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen an ein Lichtspieltheater. So sind beispielsweise die Abtreppung der Sitzreihen relativ gering und die Leinwandgrößen relativ klein. Weiterhin sind aufgrund der veralteten Bauweise „Schallüberschläge“ zwischen den einzelnen Kinosälen zu beklagen. Für die Sanierung und Erweiterung der Kinoanlage wird derzeit vom Eigentümer des Carolinenhofs ein Konzept entwickelt. Die bauliche Aufwertung des Kinos sowie weitere „in Aussicht gestellte“ bauliche Veränderungen im Einkaufszentrum Carolinenhof werden von der Stadt Aurich ausdrücklich befürwortet und mit dem Ziel des Erhalts des Einkaufszentrums unterstützt.

Mit dieser Bauleitplanung wird der bestehende Standort nicht in Frage gestellt, sondern der vorausschauenden Flächenvorhaltung für kulturelle Zwecke in der Stadt Aurich Rechnung getragen. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung durchaus im Bereich des Möglichen liegt, denn ein Betrieb des Kinos am bisherigen Standort ist alleine vom Willen des Eigentümers abhängig. Daher ist es im öffentlichen Interesse, durch bauleitplanerische Absicherung einen alternativen Standort in zentraler Lage vorzuhalten.

### Standort Große Mühlenwallstraße

Der Standort Große Mühlenwallstraße liegt in ca. 200 m Luftlinien-Entfernung zum Marktplatz. Dieser Standort umfasst eine Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup>.

Eine eingeschossige Bebauung ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht umsetzbar. Bei Beachtung der Vorgaben zum Brandschutz, des Denkmalschutzes und der erforderlichen Grenzabstände ist auch eine zweigeschossige Bauweise nicht ohne Einschränkungen umsetzbar. Die erforderlichen Stellplätze müssten an diesem Standort ausgelagert werden.

### Standort Pferdemarkt

Der Standort am Kernstadtrand liegt in ca. 400 m Luftlinien-Entfernung zum Marktplatz. Die geeigneten Grundstücke sind insgesamt rd. 2,3 ha groß und derzeit mit einem Sonderpostenmarkt, einer Schützenanlage und Parkplatzflächen bebaut. Alle Anlagen sind in Betrieb.

Der Standort ist insgesamt zu groß für die geplante Kinoanlage. Mögliche Kooperationen zwischen Kinobetrieb und weiteren Standortnutzern zeichnen sich zurzeit nicht ab. Eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit, auch für Teilflächen in entsprechend erforderlicher Größe, ist nicht gegeben. Daher wurden keine konkreteren Standortuntersuchungen durchgeführt.

### Standort Emders Straße

Der Standort Emders Straße liegt in ca. 750 m Luftlinien-Entfernung zum Marktplatz. Die verfügbare Flächengröße des Standortes beträgt rd. 1,4 ha. Damit verfügt das Grundstück über die notwendige Größe



Verfahrensstand: Satzung

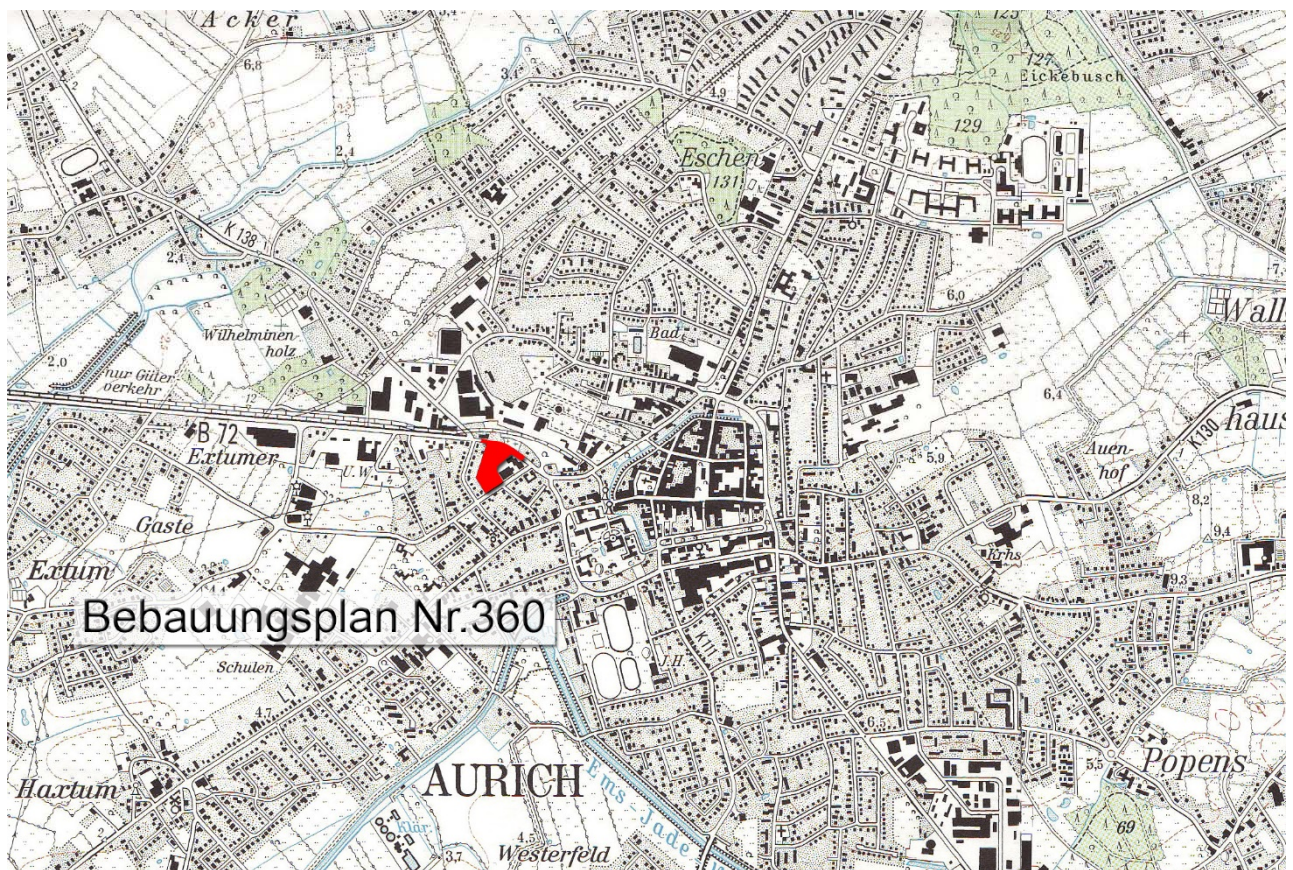
und kann in Summe die meisten Standortanforderungen eines künftigen Kinobetreibers umsetzen. Zudem ist es kurzfristig verfügbar.

Aufgrund der Nähe des Standortes zur Sparkassenarena, des ehemaligen Güterschuppens und der Festplatzanlage trägt der geplante Kinostandort zur Ergänzung des vorhandenen Veranstaltungsschwerpunktes in Aurich bei.

Aufgrund der Attraktivität von zwei Kinoanlagen mit entsprechend vielfältigem Angebot, mit neuartiger Ausstattung (Neubau bzw. Modernisierung), erfahrenen Kinobetreibern und der unterschiedlichen Lagegunst der Kinoanlagen (Einkaufszentrum – Veranstaltungsschwerpunkt) mit jeweils in unmittelbarer Nähe befindlichen Parkplätzen sowie der Lage der Stadt Aurich in der Mitte Ostfrieslands und entsprechend großem Einzugsgebiet sollte eine erfolgreiche Bewirtschaftung von 2 Kinoanlagen realisierbar sein. Der Bedarf an Lichtspeleinrichtungen wird auch durch die Tatsache unterstrichen, dass der Stadt Aurich für beide Standorte konkrete Betreiberinteressen vorliegen.

### 1.3 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt von Aurich und grenzt unmittelbar südlich an die B 72, Emder Straße. Begrenzt wird der Geltungsbereich westlich von der Bebauung an der Bürgermeister-Schwiening-Straße sowie südöstlich vom Extumer Weg und im weiteren Verlauf von dort anliegenden Verwaltungs- und Werkstattgebäuden der Polizei.



Übersichtskarte

Die genaue Planbegrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 14.452 qm.



Verfahrensstand: Satzung

## 1.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

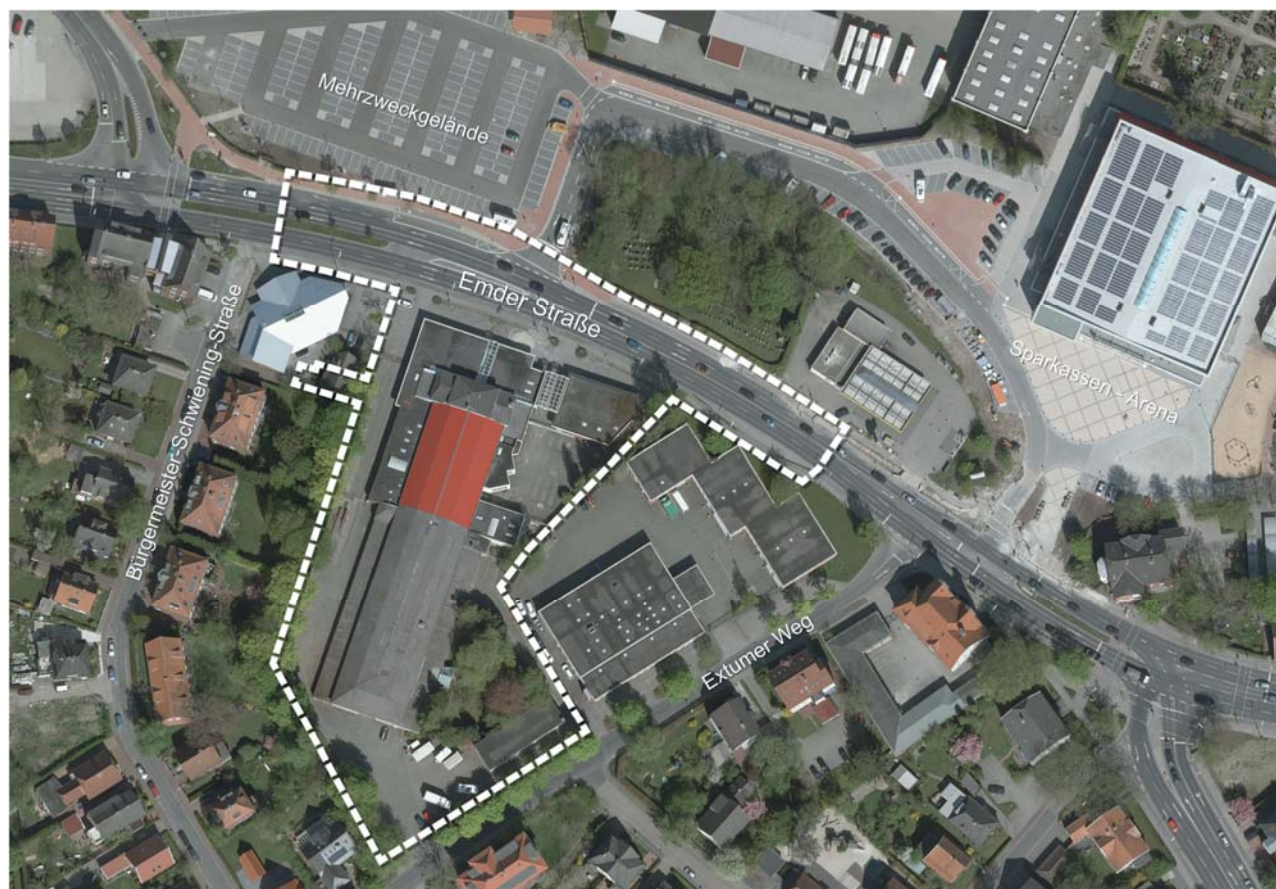
## 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 360 überdeckt im nördlichen Randbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 155 und ebenso den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 155N. Die überdeckten Teilbereiche sind als Mischgebiete (ehemaliges ASA-Gelände) und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Verwaltung (Polizeiwerkstatt) sowie Straßenverkehrsfläche (Bundesstraße 72) festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Planungsrechtstatus eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Einbeziehung der Flächen in die Bebauungspläne Nr. 155 und 155N wurde seinerzeit erforderlich, da Schallschutzmaßnahmen für die überplanten Flächen festzusetzen waren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 ist die Schallschutzthematik erneut aufzugreifen und wird zu Änderungen in den überdeckten Bereichen führen. Das Planverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 integriert.

## 1.6 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Bis auf den nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Flächen derzeit planungsrechtlich als sogenannter unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines von der Emders Straße, der Bürgermeister-Schwiening-Straße und dem Extumer Weg umschlossenen Areal, das aufgrund der bestehenden Nutzungsvielfalt eine typische innerstädtische Gemengelage darstellt.



Verfahrensstand: Satzung

Wesentliche Teile des Plangebietes wurden bis zur Aufgabe des Betriebes durch ein Auricher Autohaus gewerblich genutzt. Die Ausstellungs- und Werkstatthallen sowie die Erschließungs- und Stellplatzflächen überdecken den wesentlichen Teil des Plangebietes. Ursprünglich beherbergte das Gelände eine Flugzeughalle, die 1921 zu einer Auktionshalle für Nutzvieh repräsentativ umgebaut wurde, der sogenannten Bullenhalle. Erst 1958 begann die schrittweise Umnutzung zum besagten Autohaus. Kerne der Altanlage sind noch erhalten. Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde wird das Gebäudeensemble nicht in der mit dem Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege abgestimmten Baudenkmalliste der Stadt Aurich geführt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes beinhaltet einen Abschnitt der Emders Straße (B 72).

Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich das im Besitz der Stadt Aurich befindliche Grundstück Emders Str. 7 mit einem bisher für Wohnzwecke genutzten Gebäude. Dieses Gebäude soll für Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden. Unmittelbar angrenzend befindet sich das gewerblich genutzte Gebäude Emders Str. 7a, das ursprünglich als Ausstellungsgebäude des ehemaligen Autohauses diente und derzeit als Sonnenstudio genutzt wird. Im weiteren Verlauf schließt an der westlichen Plangebietsgrenze die Wohnbebauung an der Bürgermeister-Schwiening-Straße an. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Grundstück der Polizei mit einem Verwaltungsgebäude und einer Wartungs- und Werkstatthalle für Dienstfahrzeuge. Südöstlich grenzt der Geltungsbereich an den Extumer Weg mit anliegender Wohnbebauung.

An der West- und Südgrenze des Plangebietes ist ein erhaltenswerter und nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand vorhanden. Dieser ist zum Teil in Privateigentum (Westgrenze) und zum Teil in Stadteigentum (Südgrenze). Südöstlich im Plangebiet befindet sich ein hausgartenähnlich gestalteter Bereich.

## 1.7 Städtebauliches Konzept

Für einen dauerhaft gesicherten Betrieb benötigt ein Kinocenter in Aurich Kinosäle mit insgesamt bis zu 1.100 Besucherplätzen. In Verbindung mit den erforderlichen Foyer- und Nebenflächen wird ein vorzugsweise eingeschossig organisiertes Gebäude erforderlich, das nach Prüfung des Flächenbedarfs auf dem Areal an der Emders Straße realisierbar ist. Unterschiedliche Ansätze der Flächennutzung führten letztendlich zu dem Ergebnis, den Gebäudekomplex so anzuordnen, dass ein zur Emders Straße vorgelagerter Stellplatz als Vorplatz zum Kino entsteht. Der ursprüngliche Ansatz, mit der Lage und Geometrie des Gebäudes klar gefasste Raumkanten zur Emders Straße auszubilden, wurde aufgrund der notwendigen verkehrlichen Knotenpunktanbindung an die B 72 mit entsprechendem Flächenbedarf nicht weiterverfolgt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der B 72 Emders Straße. Die Emders Straße muss für die Anlegung der zusätzlichen Links- bzw. Rechtsabbiegestreifen Richtung Süden verbreitert werden. Die vorhandene Lichtsignalanlage im Bereich Abfahrt Parkplatz Multifunktionsplatz (Sparkassen-Arena) muss für einen zusätzlichen Verkehrsast verkehrstechnisch und signaltechnisch ergänzt werden. Im westlichen Knotenpunktbereich ist eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die B 72 Emders Straße vorzusehen. Die Straßenausbauplanung wird vom Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH aus Neuenburg bearbeitet. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Straßenbaumaßnahme erfolgt über diese Bauleitplanung.

## 1.8 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 des Bebauungsplanes Nr. 360 soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche liegt unter den im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 qm. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Überdies wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

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

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

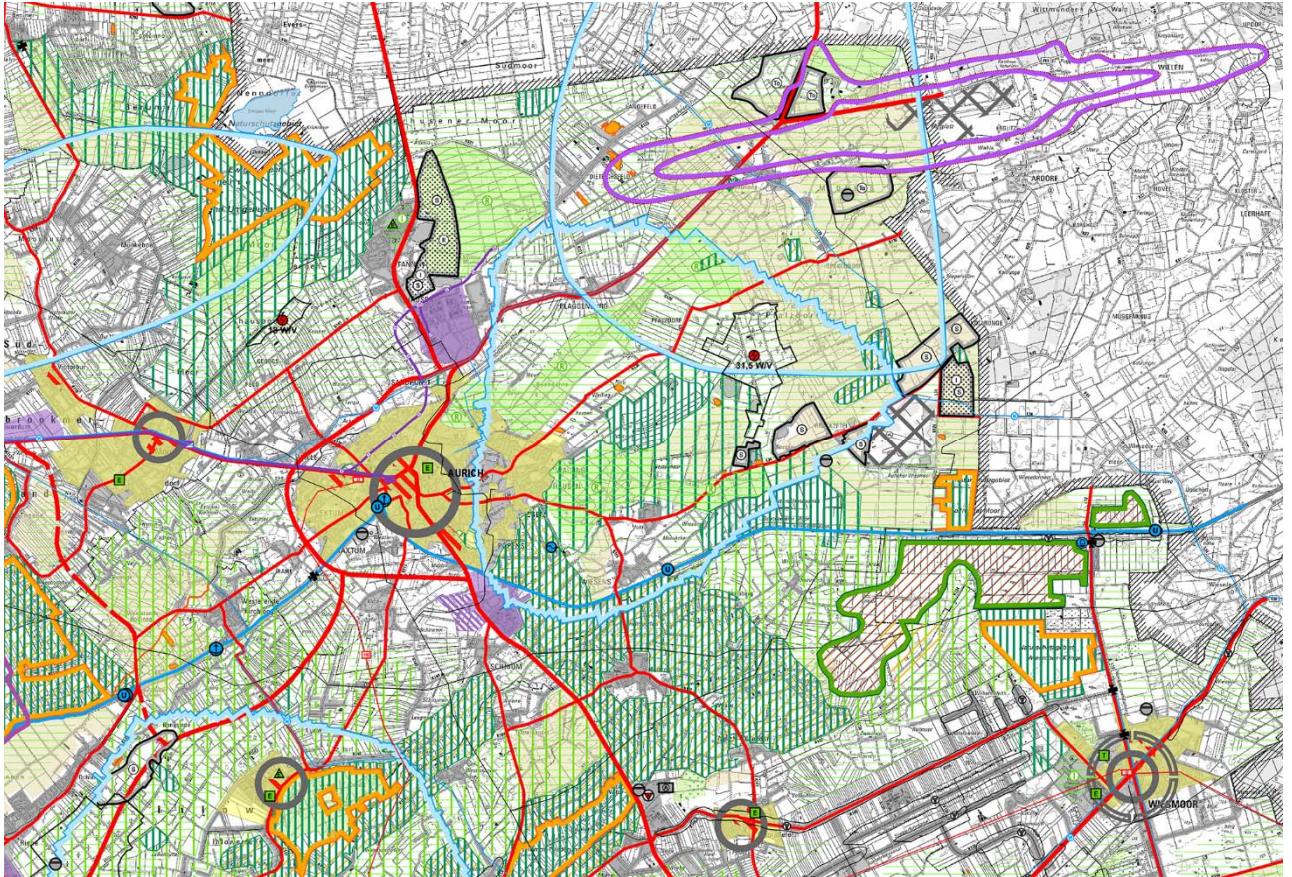
Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge 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 des Bebauungsplanes Nr. 360 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen. Der geplante Kinostandort liegt zentral innerhalb bebauter Strukturen und erfüllt damit die Forderung der Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen (Vorrang der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan stellt den vorhandenen Kinostandort (Carolinenhof) nicht in Frage. Er stellt ein zusätzliches Flächenangebot für die Anlage eines Kinos im zentralen Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zu anderen Freizeitanlagen (Sparkassenarena, ehemaliger Güterschuppen und Festplatzanlage) zur Verfügung. Dies entspricht der Forderung des LROP nach einem „ausreichendem Umfang“ und einer „räumlich zweckmäßigen“ Zuordnung der Flächenangebote. Unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen LROP ergibt sich keine andere Beurteilung.



## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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



*Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich*

Das RROP des Landkreises Aurich muss die Vorgaben des LROP übernehmen und flächenbezogen konkretisieren und kann darauf aufbauend weitere detaillierte Vorgaben zur Landesentwicklung entwickeln.

Als Grundziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur haben die Raumordnung und die Gemeinden ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten.

Ziel der regionalen Raumordnung ist die Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung an zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren). Diesbezüglich weist das RROP zentrale Siedlungsbereiche aus in denen die bauliche Entwicklung konzentriert werden soll.

Die Ortsteile und Ortschaften der Gemeinden unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Der Umfang der Eigenentwicklung ist im Einvernehmen mit dem Träger der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die demographische Entwicklung, der Infrastrukturbestand und Nachhaltigkeitsaspekte. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen generell Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die durch diesen Bebauungsplan geplante Umnutzung eines brachliegenden Gewerbegelandes innerhalb eines bebauten Areals der Stadt Aurich steht den Aussagen des RROP nicht entgegen.

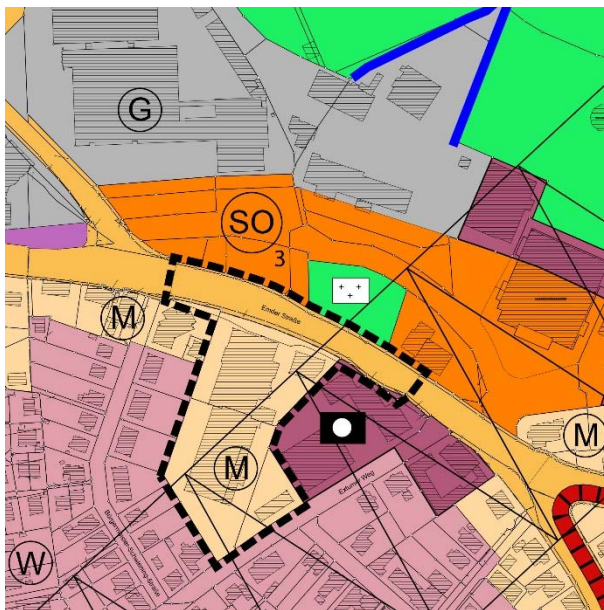


Verfahrensstand: Satzung

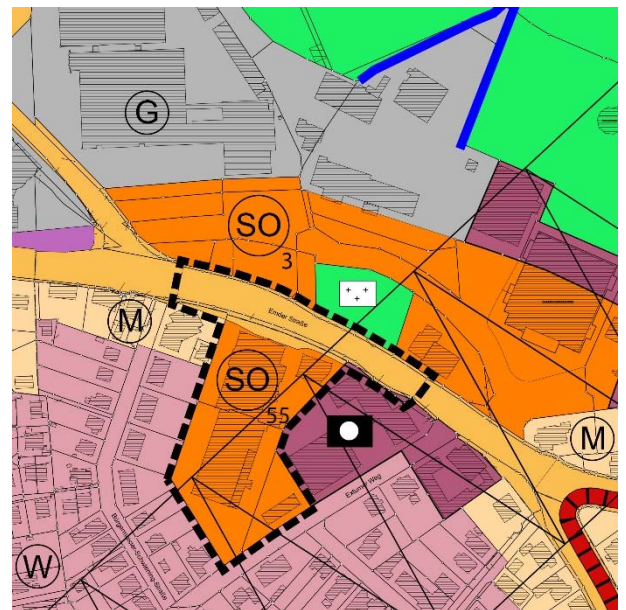
Weitergehend ist nicht davon auszugehen, dass ein Kino an der Emders Straße die Attraktivität und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Aurich nachhaltig schädigt. Zentrale Versorgungsbereiche beinhalten für eine Gemeinde oder Stadt eine bestimmte Versorgungsfunktion, die im Wesentlichen von vorhandenen Einzelhandelsnutzungen geprägt und von verschiedenen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ergänzt wird. Entscheidend für einen zentralen Versorgungsbereich ist dessen Bedeutung für die Versorgung der Einwohner mit Waren aller Art (Einzelhandel). Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nur zu befürchten, wenn durch das Vorhaben beachtliche Funktionsstörungen des Versorgungsbereichs z. B. durch Kaufkraftbeeinträchtigungen zu besorgen sind.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf und Hauptverkehrsstraßen dar. Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 zu erreichenden Ziele ist eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.



Auszchnitt aus dem wirksamen  
Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



Darstellung der 20. Berichtigung des  
Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Auszugsrelevante Planzeichen gem. PlanzV 90

### Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
-  Gewerbliche Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
-  Sonstige Sondergebiete  
mit Eintragung der Zweckbestimmung (Nr.)  
§ 11 BauNVO  
Nr. 3 Festplatz, Parkplatz und Tankstelle  
Nr. 55 Lichtspieltheater

### Flächen für den Gemeinbedarf

-  Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
-  Einrichtungen und Anlagen
-  Verwaltungsgebäude

### Verkehrsanlagen

-  Örtliche und Überörtliche  
Hauptverkehrsstraßen

### Grün- und Freiflächen

-  Grünflächen
-  Friedhof



Bereich der 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Für das Plangebiet erfolgt entsprechend den Planungszielen die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lichtspieltheater“. Die Fläche für Hauptverkehrsstraßen wird dem Erfordernis eines notwendigen Knotenpunktes an dieser Stelle angepasst.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der eingebetteten Lage des geplanten Sondergebietes innerhalb einer bebauten, städtischen Lage gegeben.

## 3 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 360 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 zu erreichenden Ziele ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lichtspieltheater“ gem. § 11 BauNVO erforderlich. Das Sondergebiet gliedert sich in 2 Teilgebiete. Im Sondergebiet SO55(1) ist ein Lichtspieltheater (Kinocenter) für maximal 1.100 Besucher einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie einer zweckgebundenen Gastronomie zulässig. Im Sondergebiet SO55(2) sind zum Lichtspieltheater zugehörige Stellplätze zulässig.

### 3.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Plangebiet wird 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 Gebäudetypologie von Lichtspieltheatern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen unter Pkt. 1.3 überdeckt der überbaubare Bereich im Wesentlichen das südliche Plangebiet, um der Konzeption mit nördlich vorgelagertem Stellplatz zu entsprechen. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sind im westlichen Geltungsbereich aus dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes und im südlichen Geltungsbereich aus der Bauflucht am Extumer Weg entwickelt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 ist das Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel ausreichend bemessen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden; gem. § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der zulässige Versiegelungsgrad des Grundstücks entspricht damit der derzeit vorhandenen Grundstücksversiegelung.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche (SO55(1)) im Sinne des § 19 Abs. 3 die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes (SO55(2)) - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Stellplatzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 18,50 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Dies entspricht bei einer Höhenlage des Geländes (Plangebiet) von 6,50 m über NHN einer maximalen



Gebäudehöhe von 12,00 m und ist aus der konzeptionellen Höhe der geplanten Gebäudetypologie entwickelt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Gebäudeteile von höchstens 3,00 m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur äußeren Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00m beträgt. Mit der Ausnahme werden insbesondere technische Gebäudeanlagen berücksichtigt.

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

Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche (St) zulässig. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll in diesem Bereich der Stellplatzbedarf für Besucher des Kinos planungsrechtlich abgesichert werden. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von 2.756 qm.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes wird die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Stellplatzanlage durch die Ausführungen der schalltechnischen Berechnung nachgewiesen (Pkt. 7.2). Die empfohlenen Immissionsschutzmaßnahmen werden in Form einer Lärmschutzwand in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Außerhalb der Stellplatzfläche sind ergänzende Stellplätze nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, ggfs. durch bauliche (z.B. Einhausung) oder sonstige Maßnahmen, (zeitlich befristete Nutzung) eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Planungsabsicht zu führen.

### 3.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugangsbeschränkungen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gem. Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung dargestellt. Im Bereich der B 72 Emders Straße wird die Anbindung des Plangebietes mit dieser Bauleitplanung neu geregelt (Pkt. 8). Darüber hinaus ist keine Ein- und Ausfahrt von der B 72 zulässig, um die Leistungsfähigkeit der Emders Straße zu gewährleisten. Der Stellplatz Emders Straße 7a wird zukünftig über den neuen Knotenpunkt mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vom Plangebiet aus erschlossen. Das im Eigentum der Stadt Aurich befindliche Gebäude Emders Straße 7 soll in diesem Zuge entfernt werden.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf der nördlichen Seite der Emders Straße entsprechen den Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 155 unter Berücksichtigung der aktuellen Situation.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten vom Extumer Weg auf 1 Zufahrt für die Belieferung des Kinos und die Mitarbeiterstellplätze beschränkt. Die Anbindung von Besucherparkplätzen sowie die Anbindung von Geh- und Radwegeverbindungen für Besucher vom Extumer Weg ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück abzusichern, um die angrenzenden Wohnquartiere an der Bürgermeister-Schwiening-Straße, am Extumer Weg und am Lazarettweg vor Besucherverkehr zu schützen. Diese Straßen besitzen nicht die Leistungsfähigkeit um derartige Verkehre aufzunehmen.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

#### Einfriedungen

Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche Extumer Weg am Südostrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Carpinus betulus, Hainbuche, Höhe 150 – 200 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der Festsetzung wird die bestehende straßenbildprägende Einfriedung im Bereich des Extumer Weges für das Plangebiet aufgenommen.

Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche Emders Straße am Nordrand des Plangebietes eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Carpinus betulus, Hainbuche, maximale Höhe 80 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der Festsetzung soll die Raumkante des Kinovorplatzes zur Emders Straße zusammen mit den dort festgesetzten Bäumen klarer gefasst werden.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich in Ausrichtung zur Emders Straße (nördliche Ausrichtungen) zulässig. Mit der Festsetzung sollen die angrenzenden Wohnquartiere an der Bürgermeister-Schwiening-Straße und am Extumer Weg vor Quartiersbild untypischen Werbeanlagen geschützt werden. Aus dem gleichen Grund

werden auch Werbeanlagen auf oder am Dach und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen, da von diesen die gleiche Wirkung ausgeht. Weitergehend werden mobile Werbeanlagen ausgeschlossen, deren unkontrollierte Aufstellung ebenfalls eine solche Wirkung verursachen kann. Da die Anbindung des Kinos eindeutig auf eine Zugänglichkeit von der Emders Straße ausgerichtet ist, wird mit dem beschränkten und zielgerechten Einsatz von Werbeanlagen auf diesen Bereich die städtebauliche Orientierung unterstützt.

## 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.

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung eines bereits baulich vorgeprägten Areals.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Eine Ausnahme bildet der auf dem Areal vorhandene und nach städtischer Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand, der durch die Festlegung neuer Baugrenzen zu berücksichtigen ist.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden unter Pkt. 4.2 Immissionsschutz erläutert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden unter 6.1, Bodenschutzrechtliche Hinweise erläutert.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

#### 4.1.1 Baumschutz

Die Ausführungen zum Baumschutz werden inhaltlich vom Fachdienst 21 der Stadt Aurich bearbeitet und werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

An der West- und Südgrenze ist ein erhaltenswerter und nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand vorhanden. Dieser ist zum Teil in Privateigentum (Westgrenze) und zum Teil in Städteneigentum (Südgrenze). Das Nähere ergibt sich aus der Baumbestandsliste und aus den Lageplänen zum Baumbestandsaufmaß in der Anlage 1.

Zum Mindest-Wurzelschutz nach DIN 18920 (2,50 m Abstand zum Stammfuß) und zur Berücksichtigung des Erhalts der Eingrünung zum angrenzenden Wohngebiet wird an der Westgrenze ein Schutzstreifen in 3,50 m Breite ohne Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung vorgeschlagen. Weiterhin wird ein in Teilabschnitten auf 5,00 m erhöhter Abstand der Lärmschutzwand-Mitte zur Westgrenze zu diesem Mindest-Wurzelschutz nach DIN 18920 vorgeschlagen, um den Bodenaushub mit bis zu 2,00 m Durchmesser für Punktfundamente in Bereichen mit größerem Baumbestand zu berücksichtigen.



Verfahrensstand: Satzung

Zum weitgehenden Kronenerhalt, unter Berücksichtigung von baumpflegerischen Maßnahmen von bis zu max. 10-15 % Kronenauslichtung, wird ein in Teilabschnitten von 5,00 m auf 7,00 m erhöhter Abstand der Baugrenze zur Westgrenze vorgesehen.

Zum vollständigen Wurzelschutz nach DIN 18920 (4,00 m Abstand zum Stammfuß) und zur Berücksichtigung des Erhalts der Eingrünung zum angrenzenden Straßenraum wird an der Südgrenze ein Schutzstreifen in 2,00 m Breite ohne Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung vorgesehen.

Weitergehend wird die Fällung der drei Spitzahorne Nr. 24 (wegen geplanter Stellplatzzufahrt), Nr. 25 (wegen Einwurzelung in den Keller des Wohnhauses Emders Straße 7) und Nr. 26 (wegen Absterbens aufgrund geringen Wurzelraumes) vorgesehen.

Die fünf nach der städtischen Baumschutzsatzung ungeschützten Bäume im hausgartenähnlich gestalteten Südostbereich

- ungeschützte Silberweide mit 90 cm Stammdurchmesser (Nr.27)
- ungeschützte Weißtanne mit 45 cm Stammdurchmesser (Nr.28)
- ungeschützter Apfelbaum mit 55 cm Stammdurchmesser (Nr.29)
- ungeschützte Salweide mit 30 cm Stammdurchmesser (Nr.33)
- ungeschützte Sandbirke mit 40 cm Stammdurchmesser (Nr.34)

sind als gebietsfremde bzw. Pionierbaum-Arten nicht erhaltenswert und daher nicht dauerhaft zu erhalten.

Für die drei nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Laubbäume im vorgenannten Bereich

- geschützte Sommerlinde mit bruchgefährdeter Zwillie mit 35 cm Stammdurchmesser (Nr.30)
- geschützte Rotbuche mit bruchgefährdeter Zwillie mit 60 cm Stammdurchmesser (Nr.31)
- geschützte und nach Gebäudeabriss umsturzgefährdete Stieleiche mit 35 cm Stammdurchmesser (Nr.32)

ist eine dauerhafte Erhaltung aufgrund der festgestellten Bruch- bzw. Umsturzgefahr nicht möglich bzw. sinnvoll.

Zum Ausgleich der sechs verlorengehenden Laubbäume einheimischer Arten mit Schutz nach der Baumschutzsatzung wird zum einen zwischen den Bäumen Nr. 9 und 10 an der Westgrenze ein Ersatzbaum (einheimischer Spitzahorn) angepflanzt. Daher wird dort der Wurzelschutzstreifen mit 3,50 m Breite durchgezogen. Der Baum dient auch zur Vervollständigung der Eingrünung zum angrenzenden Wohngebiet. Des Weiteren werden entlang der Nordgrenze des Plangebietes, d.h. an der Südseite der Emders Straße sechs Säulen-Hainbuchen der Sorte Frans Fontaine angepflanzt, die insbesondere der alleeartigen Ortsbildgliederung im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Lindenreihe an der Nordseite der Emders Straße dienen. Mit der Verwendung einer dauerhaft säulenartig wachsenden Sorte bleibt das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft erhalten. Für diesen zentralen Siedlungsbereich ist die Verwendung einer nicht fruchtenden Sorte der einheimischen Art Hainbuche hinnehmbar.

## 4.1.2 Artenschutz

### Fledermäuse

Für den Baumbestand am Westrand des Plangebietes ist aufgrund der zum Teil älteren, großkronigen Ausprägung artenschutzrechtlich ein möglicher Fledermausbestand anzunehmen.

Die drei Spitzahorne Nr. 24 bis Nr. 26 laut beigefügter Baumbestandsliste sollen durch Verkehrsflächen überplant werden.

Der Baum Nr. 26 weist in ca. 4 m Höhe eine fledermausgeeignete Stammhöhle im Bereich einer eingefaulten alten Schnittstelle auf. Vor einer Fällung ist zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen, die diese Höhle als Tagesquartier nutzen, durch einen Fachbetrieb eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis auf den einzuhaltenden Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird in die Planunterlage aufgenommen. Bei einem Besatz ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich eine artenschutzgerechte Umsetzung durchzuführen. Der Baum Nr. 25 weist keine fledermausgeeigneten Höhlungen auf. Der Baum Nr. 24 weist zwar in ca. 2 m Höhe auch eine fledermausgeeignete Stammhöhle im Bereich einer eingefaulten Schnittstelle auf. Aufgrund der dichten Nachtriebe an den beiden darüber liegenden Kappungsstellen und des umgebenden dichten Strauchwuchses ist eine Besiedlung mit Fledermäusen wegen fehlender Ein- und Ausflugmöglichkeiten jedoch nicht anzunehmen.

Die als Quartierbäume potentiell geeigneten weiteren älteren Laubbäume in diesem Bereich werden ansonsten innerhalb dieses Teiles des Planungsraumes als zu erhalten festgesetzt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Fledermausarten gefangen, verletzt oder getötet werden oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Eine besondere Belichtung des Westrandes im Aktivitätszeitraum der Fledermäuse, gerade im August bis Oktober, zur Zeit der Paarung der Fledermäuse, insbesondere in der Dämmerung, ist nicht vorgesehen. Eine Gefährdung der Lebensräume mit Verschlechterung der lokalen Population von Fledermäusen wird daher nicht angenommen.

Am 20.11.2015 erfolgte eine Vor-Ort-Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zur Berücksichtigung des Artenschutzes für Fledermäuse. Dabei wurde festgestellt, dass eine Quartierbaumkontrolle in diesem Gebiet mangels geeigneter Stammhöhlungen in diesem Fall nicht erforderlich ist. Auch eine Fledermauserfassung ist wegen der geringen Eignung als Jagd- und Balzquartier nicht erforderlich.

### Brutvögel

Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, bei der Brutvögel betroffen sein könnten, sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit von August bis Februar durchzuführen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung von Gehölzen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn durch Vogelkartierungen sicherzustellen, dass keine Brutvögel im Plangebiet vorhanden sind. Ggf. ist der Baubeginn entsprechend zu verschieben. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine genauere Prüfung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population durchzuführen (Artenschutzprüfung). Die Aussagen sind im Zuge der Baugenehmigung noch zu konkretisieren, soweit sich neuere Erkenntnisse ergeben. Soweit die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten beginnen, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mit einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bezüglich der Avifauna zu rechnen. Sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## 4.2 Immissionsschutz

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

Die schalltechnische Analyse zu dieser Bauleitplanung wird vom Büro IEL aus Aurich bearbeitet. Die vorgelegten Berechnungsergebnisse fließen in die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ein.

### 4.2.1 Lichtspieltheater und Stellplatz

Maßgeblich für die gutachterliche Betrachtung ist im vorliegenden Fall des Kinobetriebes die lauteste Stunde der Nacht (nachts: 22.00 - 06.00 Uhr; Entleerung des Parkplatzes nach Beendigung der Vorstellungen). Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass gemäß TA-Lärm für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ die lauteste volle Zeitstunde heranzuziehen ist. Demgegenüber wird für den Beurteilungszeitraum „Tag“ (06.00 bis 22.00 Uhr) eine „Mittelung“ über den gesamten Beurteilungszeitraum von 16 Stunden durchgeführt. Weiterhin liegen der schalltechnischen Berechnung Betriebszeiten des Kinos zugrunde, die nicht vor 13.30 Uhr beginnen; dies entspricht der realistischen Einschätzung eines Kinobetriebes. Eine Annahme, dass während des Beurteilungszeitraumes „Tag“ die Anzahl der PKW-Bewegungen, die durch das Kino bewirkt werden, so hoch ist, dass dadurch eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes für die Tageszeit gegeben ist und die deutlicher ausfällt als die Überschreitung während der Beurteilungszeit „Nacht“, ist nicht realistisch. Im Vorfeld durchgeführte überschlägige Berechnungen haben dies bestätigt.

Die relevanten Immissionspunkte der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind im Einzelnen untersucht worden. In weiteren, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden liegt keine schutzwürdige Nutzung zu diesem Zeitpunkt vor, da es sich um gewerbliche Nutzungen (Emders Straße 7A) bzw. um Werkstatt- u. Verwaltungsräume der Polizei (Extumer Weg 2) handelt. Das Gebäude Emders Straße Nr. 7 ist im Eigentum der Stadt Aurich und soll für Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden.

Das Büro IEL kommt in der schalltechnischen Bewertung (IEL-Projekt-Nr. 3772-15-L1 v. 31.03.2016) zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen während des maßgeblichen



Verfahrensstand: Satzung

Beurteilungszeitraumes (nachts: 22.00 - 06.00 Uhr) an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden können.

Voraussetzung dafür sind insbesondere Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von bis zu 6 m unter Berücksichtigung einer zulässigen Zufahrt für den Gebäudekomplex Emders Straße 7a.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde vom Eigentümer des Grundstücks Emders Straße 7a angeregt, alternativ zu einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze bis zur Emders Straße einen Verlauf in abknickender Form entlang seiner Parzelle zu prüfen. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Anordnung durchaus sinnvoll, um die Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug zur Emders Straße räumlich zu verbinden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden mit dem Eigentümer des Gebäudes Bgm.-Schwiening-Straße 7a die vertraglichen Grundlagen zur Einbeziehung seines Grundstückes für Lärmschutzmaßnahmen geschaffen. Aus Sicht des Anliegers ist dabei eine Durchfahrt von 4,0 m Breite zwischen der Lärmschutzwand und dem Gebäude Nr. 7a zu berücksichtigen.

Die Schallimmissionssituation dieser Ausbildung der Lärmschutzwand wird im Ergänzungsgutachten des Büros IEL (Projekt-Nr. 3772-16-L3\_01\_03) beschrieben und kommt zu dem Ergebnis, dass der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit von 40 dB(A) an der Nordseite des Wohnhauses Bgm.-Schwiening-Str. 42 im Bereich zweier Dachflächenfenster um 1 dB überschritten wird, wovon ein Dachflächenfenster eine anliegende schutzwürdige Nutzung aufweist. Gemäß DIN 18005 wird die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte empfohlen, ist aber nicht zwingend erforderlich. Eine Schallpegeldifferenz von 1 dB ist subjektiv vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Auf Grund der Höhe der ermittelten Schallimmissionsbelastung ist auch von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Die grundsätzliche Realisierbarkeit der Maßnahme unter Schallimmissionsaspekten ist somit auch für diese Lagevariante der Lärmschutzwand gegeben. Der endgültige Nachweis des Schallimmissionsschutzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens; hier können noch durch Konkretisierung der Planung Optimierungspotentiale hinsichtlich der Ausgestaltung der Stellplätze und Fahrwege genutzt werden, die eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ermöglichen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung muss der Nachweis erbracht werden, dass die maßgeblichen Richtwerte der maßgebenden Regelwerke eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden die Aussagen der schalltechnischen Bewertung mit der Festsetzung einer Schallschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze in L-Form berücksichtigt. Im Bereich des Gebäudes Bgm.-Schwiening-Straße 7a ist einerseits aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ein möglichst geschlossenes Gefüge aus Gebäude und Schallschutzwand zu entwickeln, andererseits ist die Forderung des Anliegers nach einer Durchfahrt zwischen den Anlagen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist ein Abstand der Lärmschutzwand zum Bestandsgebäude von 4,0 m festgelegt. Die Schallschutzwand löst einen Grenzabstand auf dem Grundstück 7a aus, der sich mit dem Grenzabstand des Bestandsgebäudes überlagert. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen allerdings keine Bedenken gegen die Anordnung der Schallschutzwand, da sich im benachbarten Gebäude Bgm.-Schwiening-Straße 7a keine hinsichtlich der Belichtung schutzwürdigen Nutzungen befinden. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Gebäudes über die Umsetzung der Maßnahme ist bereits getroffen worden.

Die Höhe der Lärmschutzwand wird nicht explizit festgesetzt, sondern als maximale Höhe entsprechend den Ausführungen der Modellrechnung bei kompletter Ausnutzung des Stellplatzes. Je nach Organisation der Stellplatzanlage ist die tatsächlich notwendige Höhe und die notwendige Länge der Schallschutzwand im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Gebäude mit vergleichbarer Wirkung können die Lärmschutzwand ersetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass Gebäude und Lärmschutzwände eine im Sinne des Schallimmissionsschutzes geschlossene Einheit bilden.

Der genaue Lärmschutzwandaufbau und ggf. weitere hier noch nicht berücksichtigte Schallquellen sind im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen und die Genehmigungsfähigkeit nachzuweisen. Dies gilt insbesondere auch für Stellplätze, die außerhalb der umgrenzten Fläche (St) angelegt werden sollen. Diese sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, ggfs. durch bauliche oder sonstige Maßnahmen, eingehalten werden können.

## 4.2.2 Emders Straße

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch eine Aussage zum Verkehrslärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ist auf Grund der niedrigen zusätzlichen Verkehrsmengen keine relevante Erhöhung der Schallimmissionen der Emders Straße zu erwarten.

Durch die neue bzw. erweiterte Lichtsignalanlage im Anbindungsbereich wären Zuschläge der Verkehrslärmimmissionen zu vergeben. Die Höhe dieser Zuschläge ist abhängig von dem jeweiligen Abstand der Kreuzungspunkte der Fahrstreifen zum betroffenen Wohnhaus. Im vorliegenden Fall kann der Abstand auf ca. 70 m abgeschätzt werden. Dies entspricht gemäß der heranzuziehenden Berechnungsvorschrift für Verkehrslärm RLS-90 (Abschnitt 4.1, Tabelle 2) einem Zuschlag  $K = 1 \text{ dB(A)}$ . Diese Erhöhung ist als vernachlässigbar einzustufen, wodurch hier auf eine detaillierte Berücksichtigung verzichtet werden kann.

Die prognostizierten Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung sind aufgrund der die Planung rechtfertigenden Gründe unter Abwägung der schutzwürdigen Interessen der Lärmbetroffenen hinzunehmen.

Die Emders Straße weist ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 20.000 Fahrzeugen pro Tag auf. Durch den geplanten beampelten Kreuzungsbereich muss bei einer Verkehrslärmuntersuchung ein entfernungsabhängiger „Ampelzuschlag“ von 1 dB berücksichtigt werden. Um eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung von mindestens 3 dB zu bewirken, müsste ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 11.000 Fahrzeugen pro Tag berücksichtigt werden. Ein solches zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch das Kino nicht bewirkt.

# 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

## 5.1 Verkehrserschließung

### 5.1.1 Öffentliche Erschließung

Durch die geplante städtebauliche Umnutzung des Plangebietes ist die verkehrliche Anbindung an die Emders Straße B 72 / B 210 entsprechend neu zu regeln.

Aufgrund der verkehrlichen Belastung der Emders Straße muss die Anbindung des Grundstückes mit dem geplanten Standort eines Lichtspieltheaters entsprechend leistungsfähig gestaltet sein. Dazu ist es notwendig, einen zusätzlichen Rechts- sowie einen zusätzlichen Linksabbiegestreifen in der Bundesstraße einzurichten.

Der neue bzw. erweiterte Verkehrsknoten muss mit einer neuen bzw. erweiterten Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Auf dem Gelände des geplanten Lichtspieltheaters wird eine neue Planstraße mit jeweils einem Linksabbiegestreifen und einem Rechtsabbiegestreifen vorgesehen. Der südlich kombinierte Rad-/Gehweg wird lichtsignalgesteuert über die neue Planstraße geführt. Die vorhandene Mittelinsel im Bereich der B 72 wird bis zur Einmündung der neuen Planstraße verlängert. Im westlichen Bereich des Knotens wird eine lichtsignalgesteuerte Querungsmöglichkeit der B 72 für den Rad-/Gehwegverkehr vorgesehen.

Die vorhandene nördliche Busspur westlich der Abfahrt vom Parkplatz des Multifunktionsplatzes muss eingekürzt werden. Für die Anlegung der Fußgänger- und Radfahrerfurt muss der Haltestellenbereich um ca. 20 m Richtung Westen verschoben werden, um die Querungslänge der Fußgänger- und Radfahrerfurt so kurz wie möglich zu halten und die Leistungsfähigkeit des voll signalisierten Knotens sicherzustellen.

Die Straßenausbauplanung wird vom Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH aus Neuenburg bearbeitet. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Straßenbaumaßnahme erfolgt über diese Bauleitplanung.

Die technischen Details der Planung sind dem Ausbauplan Plan Nr. 10151\_TBA\_3\_PL\_LP\_0202 vom 29.03.2016, Planstand Entwurf, des Ingenieurbüro THALEN CONSULT GmbH zu entnehmen. Der Plan ist einschließlich der Erläuterung Bestandteil der Begründung.

Der Stellplatz Emders Straße 7a wird zukünftig über den neuen Knotenpunkt mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vom Plangebiet aus erschlossen. Das im Eigentum der Stadt Aurich befindliche Gebäude Emders Straße 7 soll in diesem Zuge entfernt 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 / DIN 1988-6 u. TVRO).

### 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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Der bisherigen Bemessung liegt ein nahezu vollständig versiegeltes Grundstück zugrunde (Luftbild Seite 8). Mit den Festsetzungen dieser Bauleitplanung wird die Situation hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nicht verschärft. In der Summe ist im gesamten Plangebiet mit einer Entsiegelung zu rechnen.



## 6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen eines Altstandortes im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), die im Altlastenkataster des Landkreises Aurich geführt werden.

1921 wurde auf dem Gelände des Plangebietes eine ehemalige Flugzeughalle zu einer Auktionshalle für Nutzvieh umgebaut. Ab 1958 wurde ein Teil der Anlage durch eine Autowerkstatt genutzt. In den Folgejahren wurde die Werkstatt durch Um- und Erweiterungsbauten zu einem Autohaus entwickelt.

Eine Bodenuntersuchung der ehemaligen Betriebstankstelle des Autohauses Saathoff (30/1) datiert aus dem Jahr 2002. Auf dem Betriebsgelände wurden im Bereich der ehemaligen Dieseltankanlage, der Rampe sowie im Bereich des Heizöltanks Sondierbohrungen durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, das selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen nicht davon auszugehen ist, dass eine nachteilige Veränderung des Grundwassers eintritt. Es bestand aus Sicht des Gutachtens zum damaligen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf. Dieser Sachverhalt ist in jedem Fall bei Bautätigkeiten auf dem Areal erneut zu überprüfen.

Eine Bodenuntersuchung des Geländes des ehemaligen Autohauses Saathoff (30/13) datiert aus dem Jahr 2009. Auf der Grundlage einer historischen Recherche wurden insgesamt 43 Sondierbohrungen durchgeführt. Von den untersuchten Bodenproben weisen 3 Belastungen auf, die sich im Bereich des Zuordnungswertes Z1 bzw. Z2 befinden (weitere Verwendung gem. LAGA M 20: Z1 Eingeschränkter offener Einbau / Z2 Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das bei Rückbau- und Erdbauarbeiten die kontaminierten Bereiche unter gutachterlicher Begleitung auszubauen sind. Die ausgebauten Materialien sind fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein an die zukünftige Nutzung angepasstes Sanierungs- bzw. Sicherungskonzept abzustimmen. Die Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu überwachen.

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.

### 6.2 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.

### 6.3 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB 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 entsprechend § 22 NAGBNatSchG zu erhalten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind

zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

## 6.4 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.

## 6.5 Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## 6.6 Besonderer Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 u. 5

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.

# 7 Städtebauliche Angaben

Fläche Sonstiges Sondergebiet	9.204 qm
- davon werden 2.756 qm mit Planzeichen 15.3. PlanZV (Stellplatzfläche) überlagert.	
Verkehrsflächen	5.248 qm
- Bestand Emders Straße und Planstraße im Baugebiet	
<hr/>	
Summe Plangebiet	14.452 qm

## 8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 „Kino Emders Straße“ 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 08.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 18.04.2016 bis zum 29.04.2016 wurde den Bürgern durch öffentliche Auslegung im Rathaus die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in dieser Zeit beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die 2. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 360 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgte im Zeitraum vom 17.11.2016 bis 02.12.2016. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können. Ebenso wurde die Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 360 sowie die Begründung am 02.03.2017 als Satzung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 10.04.2017

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

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

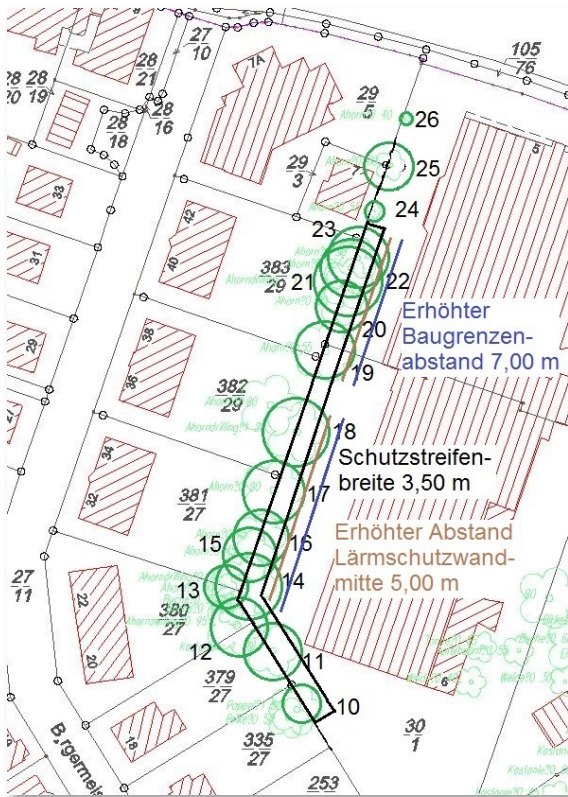




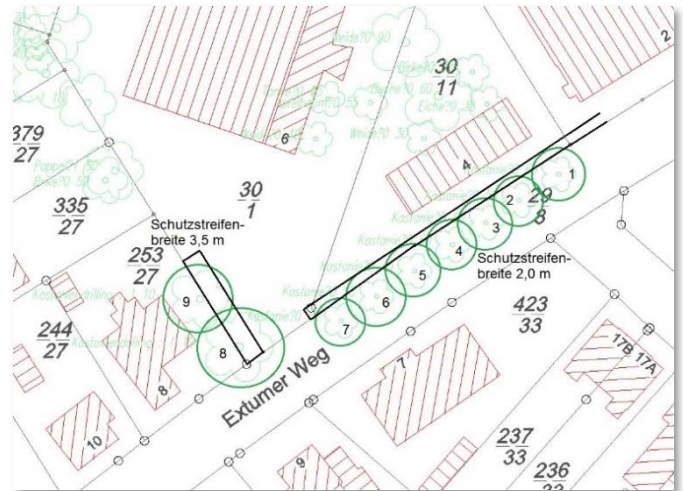
Verfahrensstand: Satzung

### Anlage 1: Baumbestandsliste

Fachdienst 21 der Stadt Aurich, Dipl.-Ing. Thomas Wulle



Nordwestlicher Bereich



Südöstlicher Bereich

Nr.	Kronendurchmesser	Stammdurchmesser	Baumart	Bemerkung
<b>Südostteil</b>				
1	9 m	0,65 m	Roskastanie	Baumschutz
2	9 m	0,5 m	Roskastanie	Baumschutz
3	9 m	0,65 m	Roskastanie	Baumschutz
4	9 m	0,6 m	Roskastanie	Baumschutz
5	9 m	0,45 m	Roskastanie	Baumschutz
6	10 m	0,55 m	Roskastanie	Baumschutz
7	8 m	0,55 m	Roskastanie	Baumschutz
8	9 m	dreistämmig	Roskastanie	Baumschutz
9	13 m	dreistämmig	Roskastanie	Baumschutz Nachbarbaum
<b>Nordwestteil</b>				
10	8 m	1,5 m	Säulenpappel	Nachbarbaum
11	11 m	1,1 m	Roskastanie	Baumschutz
12	11 m	zweistämmig	Spitzahorn	Baumschutz Nachbarbaum
13	8 m	0,3 m	Spitzahorn	Baumschutz Nachbarbaum
14	12 m	dreistämmig	Spitzahorn	Baumschutz
15	10 m	0,45 m	Spitzahorn	Baumschutz Nachbarbaum
16	10 m	0,75 m	Spitzahorn	Baumschutz
17	11 m	0,9 m	Spitzahorn	Baumschutz Grenzbaum
18	12 m	dreistämmig	Spitzahorn	Baumschutz Grenzbaum
19	10 m	0,55 m	Spitzahorn	Baumschutz
20	9 m	0,6 m	Spitzahorn	Baumschutz
21	13 m		Spitzahorn	Baumschutz

Verfahrensstand: Satzung

Nr.	Kronendurchmesser	Stammdurchmesser	Baumart	Bemerkung
22	11 m	0,65 m	Spitzahorn	Baumschutz Grenzbaum
23	11 m	0,5 m	Spitzahorn	Baumschutz
24	4 m	0,55 m	Spitzahorn	Baumschutz aufhebbar
25	8 m	0,6 m	Spitzahorn	Baumschutz aufhebbar
26	4 m	0,4 m	Spitzahorn	absterbend
Mittelteil				
27	16 m	0,90 m	Silberweide	
28	6 m	0,45 m	Weißtanne	
29	7 m	0,55 m	Apfelbaum	
30	6 m	0,35 m	Sommerlinde	Baumschutz, Zwillie, im Plan Birke
31	11 m	0,60 m	Rotbuche	Baumschutz, Zwillie
32	6 m	0,35 m	Stieleiche	Baumschutz, Gebäudenähe
33	6 m	0,30 m	Salweide	
34	6 m	0,40 m	Sandbirke	im Plan Weide

Stadt Aurich, Fachdienst 21, T. Wulle  
14.11.2016

Az. 21.26.360